

الصيغ النموذجية للدعاوى والأوراق القضائية

طبقاً لأحدث أحكام محكمة النقض والدستورية العليا
والإدارية العليا وأحدث التعديلات التشريعية

دكتور

على عوض حسن

المحامى بالنقض

الجزء الثانى

الناشر

دار الفكر الجامعى

٣٠ ش سوتير الازاريطة. الاسكندرية

ت: ٤٨٤٣١٣٢

此字係由「𠂔」與「𠂔」兩字組成，其結構為左右結構。左側之「𠂔」為「𠂔」之異體，右側之「𠂔」為「𠂔」之異體。此字在《說文解字》中未見，但在《康熙字典》中有所記載。其義為「𠂔」之異體，與「𠂔」同。此字在《康熙字典》中被列為「𠂔」之異體，與「𠂔」同。此字在《康熙字典》中被列為「𠂔」之異體，與「𠂔」同。



**الصيغ النموذجية
للدعاوى والأوراق القضائية
الجزء الثانى**

دكتور
على عوض حسن
للمحامى بالنقض

الصيغ النموذجية للدعاوى والأوراق القضائية

الجزء الثانى يشتمل على

- ملعون ومذكرات النقض المدنى والجنائى
- ملعون محكمة القضاء الادارى
- ملعون الدستورية العليا والادارية العليا
- دعاوى الايجارات الموضوعية والمستعجلة والزراعية
- الدعاوى التجارية والضعون الضريبية
- دعاوى الافلاس والشركات
- الدعاوى البحرية والنقل الجوى
- الدعاوى العمالية ودعاوى النقابات
- الدعاوى المستعجلة والأوامر على عرائض
- دعاوى التحكيم والطبقات العارضة
- دعاوى الرد والمخاصمة والتعويض
- دعاوى الأحوال الشخصية
- الجنح المباشرة والالذارات على يد محضر

وفقاً لأحدث أحكام محكمة النقض (مدنى وجنائى) والادارية العليا

والدستورية العليا حتى نهاية سنة ٢٠٠٠

وطبقاً لآخر التعديلات التشريعية وعلى الأخص القوانين أرقام

٩٩/٣ (الضرائب)، ٩٩/١٧ (التجارى)، ٩٩/١٨ (المرافعات) ٩٨/١٧٤

(الاجراءات الجنائية) والقانون ١ لسنة ٢٠٠٠ المعدل بقانون ٢٠٠٠/٩١ (أحوال شخصية)

والقانون ٢٠٠٠/٧ (التوفيق)

٢٠٠١

الناشر

دار الفكر الجامعى

٣٠ ش سوتير - امام كلية الجلاوى

ت ٤٨٤٣١٣٢ الاسكندرية

الباب الثانى
الصيغ القانونية فى الدعاوى
الخاصة بالشركات التجارية

صيغة رقم (٩٨)
دعوى بطلب إثبات صورية شركة تجارية
مادة ٥٠٧ / ٢ مدنى ومادة ٣/١٩ تجارى قديم

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحله
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من:

١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر المعلن اليه الأول من
الطالب بكاناً مساحته بجهة (تذكر مواصفات عن
الدكان وفقاً لما هو مودون بعقد الايجار وتذكر الأجرة الشهرية او
السنوية) وذلك لاستعماله بغرض ونص فى البند
من العقد على أنه يحظر على المستأجر (المعلن اليه الأول) أن يتنازل
عن العين المؤجرة كلها أو بعضها أو يؤجرها من الباطن للغير بدون إذن
كتابى من المالك (الطالب) ، إلا أن الطالب فوجئ بالمعلن اليه الثانى
يشغل العين فاقام ضد المعلن اليهما الدعوى رقم لسنة
..... مستعجل بطلب طرد الأول لمخالفته أحد شروط
العقد وطرد الثانى للغصب إلا أن محكمة الأمور المستعجلة حكمت
بعدم اختصاصها نوعياً بنظر الدعوى تأسيساً على ما ذكره المعلن اليه
الأول من أن المعلن اليه الثانى شريكه فى شركة تجارية ولم يقدم ما
يثبت قيام هذه الشركة كما أنها شركة وهمية ولم يشهر عنها أو يودع
ملخصها بقلم كتاب المحكمة الابتدائية المختصة طبقاً للقانون وبالتالي
فهى صورية الغرض منها تغطية تنازل المعلن اليه الأول للثانى عن عقد

الايجار او تاجيره للعين من الباطن واضفاء الشرعية على هذا العمل غير القانونى .

وحيث أن الطالب يعتبر من الغير بالنسبة لهذه الشركة للمزعومة ولا يحتج فى مواجهته بها ما لم يكن عقدها مكتوباً كما أنه يحق للطالب اثبات صورية عقد الشركة بكافة طرق الاثبات وصولاً لطرد المعلن اليهما من عين النزاع مع حفظ كافة حقوقه فى مقابل انتفاع المعلن اليهما بعين النزاع وكذا التعويضات .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بصورية الشركة المنوّه عنها بصدر الصحيفة وما يترتب على ذلك من اثار مع الزامهما للمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل الطليق من قيد الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٩٩)
دعوى من شريك بطلب إلغاء شركة لعدم
استيفائها للشكل القانوني
مادة ٥٠٧ / ١ مدنى ومادة ٥١ تجارى قديم

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحل
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ تكوّنت شركة تضامن (أو توصية بسيطة) بين
الطالب والمعلن اليهما برأس مال قدره دفع الطالب منه مبلغ
..... والباقى دفع مناصفة بين المعلن اليهما واتفق على أن مدة
الشركة ونشاطها وعنوانها إلا أن المعلن
اليه الأول لم يتخذ الاجراءات القانونية التى يتطلبها شهر الشركة
والنشر عنها وتفيد ملخصها بقلم كتاب المحكمة عملاً بحكم المادة
٥٠٧ / ١ مدنى والمادة ٥١ من المجموعة التجارية .

وحيث انه قد مضت أكثر من خمسة عشر يوماً من تاريخ وضع
الامضاء على مشاركة الشركة دون أن يقوم المعلن اليه الأول باتخاذ
الاجراءات القانونية للنشر والشهر وهو ما يحق معه للطالب أن يطلب
الحكم باعتبار عقد الشركة لاغياً كأن لم يكن .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها التي ستعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم باعتبار عقد شركة الموضع للعالم يصدر الصحيفة لاغياً واعتبارها كأن لم تكن مع ما يترتب على ذلك من آثار .

مع حفظ كافة حقوق الطالب عند إجراء التصفية (١)

ولأجل العلم .

(١) متى كانت الكتابة لازمة لوجود العقد فهي بالضرورة لازمة لإثباته لأن الإثبات مرتبط بالشكل ومن ثم تكون القاعدة في إثبات شركة التضامن هي أنه في حالة انكار قيام هذه الشركة فإنه لا يجوز إثباتها فيما بين طرفيها بغير الكتابة (نقض رقم ٢١٩ لسنة ٣١ ق جلسة ٢٧/١/٦٦ س ١٧ ص ١٨٧ للمكتب الفني) .

وطلب بطلان الشركة لا يصانر حقوق الشريك السابقة على الحكم بالبطلان إذا ثبت أنها قامت بالفعل ببعض الأعمال وكان لها كيان في الواقع وبالتالي يكون للشريك طالب البطلان مصلحة في إثباتها وصولاً لتحقيق العمليات المشتركة حتى لا ينقرض الشريك الآخر بنتائج ربحها عن هذه الأعمال وهذا مفاد ما نصت عليه المادة ٥٠٧ مدني في فقرتها الثانية .

صيغة رقم (١٠٠)
دعوى بطلب اثبات شركة واقع
مادة ٥٠٧ مدنى ومادة ٤٦ تجارى قديم
ومواد ٦٠ وما بعدها اثبات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ/

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ أنشئت شركة واقع تجارية بين المعلن اليهما
لباشرة نشاط وكان الطالب يتعامل مع المعلن اليهما على
أساس وجود هذه الشركة وقياسها من حيث الواقع ، ومن خلال هذه
المعاملات يداين الطالب المعلن اليهما بمبلغ بموجب سندات
دين هى مؤرخة إلا أنه لدى مطالبتهما بسداد الدين
أحال كل منهما التزاماته على الآخر وأنكرا وجود أو قيام شركة بينهما .
وحيث أن القانون أجاز فى المواد التجارية الاثبات بالبينة كقاعدة
عامة ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك فى قانون التجارة أو القانون
البحرى .

ولما كان قانون التجارة لم يوجب الكتابة للاثبات إلا بالنسبة لعقود
شركات التضامن والتوصية والمساهمة أما شركات الواقع فإنه يجوز
اثبات وجودها بالبينة وتستقل محكمة الموضوع باستخلاص قيام
شركة الواقع أو عدم قيامها من ظروف الدعوى وقرائن الحال فيها دون

رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض طالما قد أقامت قضاؤها على أسباب سائفة . (نقض رقم ٧١٧ سنة ١٤٧ ق جلسة ١٢/٥/١٩٨٠ مجموعة للمكتب الفنى السنة ٢١) .

وإذ كان يحق للطالب أن يثبت الشركة فيما بين المعلن اليهما بكافة طرق الاثبات وصولاً الى استثناء سائر حقوقه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بثبوت الشركة الموضحة البيان بصدر الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامهما متضامين بأن يؤديا للطالب المبالغ وفوائدها المشار اليها فى سندات الدين الواردة بصدر الصحيفة والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .

صيغة رقم (١٠١)

دعوى من شريك متضامن بطلب اثبات حقه فى الانفراد بالادارة

مادة ٥١٦ مدنى ومادة ٣٤ من قانون التجارة القديم (سنة ١٨٨٣)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... للقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... للحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... القيم مخاطباً مع

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد شركة تضامن مؤرخ ومشهر بتاريخ
..... تحت رقم ومسجل بمحكمة الابتدائية
تأسست شركة بين الطالب والمعلن اليه مباشرة نشاط الاستيراد
والتصدير (١)، ونص فى البند الرابع من العقد على أن التوقيع
للمشريكين مجتمعين (الطالب والمعلن اليه) وإن الإدارة للطالب فقط إلا
أنه بعد دخول الشركة فى المعاملات مع الغير وتشعب هذه المعاملات
تمسك المعلن اليه بحقه فى الإدارة بالاشتراك مع الطالب اعتماداً على

(١) لا بد أن يكون لشركة التضامن عنوان هو اسمها التجارى (مادة ٥ من القانون
رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بشأن الأسماء التجارية) وعنوان شركة التضامن يجب أن
يتكون من اسماء الشركاء فيها ويكفى ذكر اسم واحد أو أكثر من الشركاء مع
إضافة لفظ « وشركاه » وهذه القواعد من النظام العام . ويجوز إضافة تسمية
مبتكرة أو سمة تجارية raison commerciale لعنوان الشركة مثل « فورسى » أو
أزياء بديى ، وهكذا ، ولكن لا يجوز التوقيع على تعهدات الشركة بهذه التسمية
بل يتعين أن يتم التوقيع بعنوان الشركة المذكور فيه اسم الشركاء أو بعضهم .

حقه في التوقيع معه وقد ترتب على ذلك عرقلة نشاط الشركة وصعوبة اتخاذ القرارات اللازمة لتسيير أعمالها مع أن الثابت أن الطالب كان وحده يدير الشركة على مدى السنوات الثلاث الماضية منذ تأسيسها وحتى الآن .

وحيث أن أفراد أحد الشركاء بإدارة الشركة خلافاً لما تضمنه العقد ومدة استمرارها الفعلي ومقدار ما أنتجته أثناء قيامها هو من الوقائع التي يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ولا مخالفة في ذلك لما هو ثابت بالعقد . (الطعن رقم ٢١٣ سنة ٣٩ ق جلسة ١١/٢٦/١٩٧٤ مجموعة للكتب الغنى لمحكمة النقض السنة ٢٥ ص ١٢٩١) .

لما كان ذلك وكان يحق للطالب أن يطلب نذب خبير لبحث الوقائع المادية سالفة الذكر ولإثبات حقه وحده في الانفراد بإدارة الشركة وما يترتب على ذلك من آثار .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمع الحكم بقبول حق الطالب في الانفراد بإدارة شركة الموضحة البيان بصدر الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة^(١) .

ولأجل العلم .

(١) من التزيد أن يقال « مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة » لأن النفاذ المعجل واجب بقوة القانون للأحكام الصادرة في المواد التجارية وذلك بشرط تقديم كفالة (ملحة ٢٨٩ مرافعات) .

صيغة رقم (١٠٢)
دعوى عزل مدير في شركة تضامن
مادة ٥١٦ مدنى ومادة ٣٤ تجارى قديم ١٨٨٣ (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... للمقيم ومحلّه
المختار مكتب الأستاذ / للمحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... بصفته المدير المسئول لشركة(٢)
والمقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/..... الشريك فى شركة(٣) والمقيم
..... متخاطباً مع

(٣) السيد/..... الشريك فى شركة والمقيم
متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد تأسيس واتشاء شركة تضامن مؤرخ تعاقد
الطالب مع المعلن اليهم على انشاء الشركة براسمال قدره
لمباشرة نشاط وعنوانها ومندتها

-
- (١) إذا كان انتخاب الشريك للإدارة لاحقاً لعقد الشركة جاز الرجوع فيه كما يجوز
فى التوكيد الحادى (مادة ٥١٦/٢ مدنى) .
- أما المديرون من غير للشركاء فهم دائماً قبلون للعزل (مادة ٥١٦/٢ مدنى) .
- (٢) يذكر اسم وعنوان شركة التضامن الذى يحمل اسم كل الشركاء أو بعضهم
طبقاً لعقد تأسيسها .
- (٣) يتمين افعال كل الشركاء للتضامنين فى الدعوى .

وقد ساهم الطالب بتصيب الربيع في رأس المال بوصفه شريكاً متضامناً وساهم المعلن اليهم ببقاى رأس المال بالتساوى وقد اتفق في البند من العقد على أن تكون الإدارة للمعلن اليه الأول إلا أنه قام في الفترة من الى بإجراء بعض التصرفات الضارة بالشركة كما خرج عن الغرض المحدد لها واستثمر بعض أموالها في مضاريب خارجة عن غرضها مما عرّض حقوق الشركاء ومنهم الطالب للضياع كما أن هذه التصرفات تهدد كيان الشركة .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٣٤ من القانون التجارى التى تجيز عزل المدير حتى ولو وجد شرط بعدم عزله كما أن المادة ١/٥١٦ من القانون المدنى تجيز عزل الشريك المنتدب للإدارة بنص خاص فى عقد الشركة متى كانت أعماله وتصرفاته منطوية على الغش والإضرار بالشركة ومتى وجد مسوغ قانونى لذلك ، وهذا المسوغ قائم فى وقائع الدعوى الراهنة وفقاً للمستندات التى سوف يتقدم بها الطالب .

وحيث أن موقف الشريكين الآخرين المعلن اليهما الثانى والثالث موقف غير واضح حيث لجأ الطالب اليهما قبل رفع الدعوى فى محاولة للإبقاء على جدار الشركة الذى يريد أن ينقض إلا أنهما اتخذاً موقفاً سلبياً وعمدا الى تميميع الأوضاع مما حدا بالطالب الى ادخالهما فى هذه الدعوى لكى يكون الحكم الصادر فى مواجهتهما ملزماً لهما سيما وأن الطالب له مصلحة مؤكدة فى عزل المعلن اليه الأول من الإدارة نظراً لسوء تصرفاته التى وصلت الى حد الغش .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستنعقد علناً بمشيئة اللّهُ ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم للموافق لكى يسمعا الحكم بعزل المعلن اليه الأول من إدارة شركة وشركاه

الموضحة للعالم بصدر الحقيقة والعقد المشار اليه فيها وتعيين الطالب (او المعلن اليه الثاني) مديراً للشركة لمباشرة ذات المسئوليات المبينة بالعقد والقانون مع الزام المعلن اليه الأول للمصروفات ومقابل ائتماع المحاماة بلا كفالة^(١) مع حفظ حق الطالب فى الرجوع بالتعويض عن الأضرار التى أصابته وحقه فى الأرباح المستحق له عن فترة الإدارة السابقة وسائر حقوقه الأخرى .

ولأجل العلم .

(١) يمكن طلب إضافة للمصروفات ومقابل الائتماع على ملتق الشركة بدلاً من الزام للغير المطلوب هزله .

صيغة رقم (١٠٣)
دعوى حساب من شريك فى شركة تضامن
مادة ٥٢٢ مدنى ومادة ٦٥ تجارى قديم (١٨٨٣)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحله
المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى كل من :

١) السيد/..... بصفته للممثل القانونى والمدير المسئول
لشركة وشركاه والمقيم متخاطباً مع

٢) السيد/..... الشريك المتضامن فى شركة
وشركاه والمقيم متخاطباً مع

٣) السيد/..... الشريك الموصى فى شركة
وشركاه والمقيم متخاطباً مع

وأعلنهم بالآتى

الطالب شريك (متضامن أو موصى) فى شركة التضامن المسماة
..... وشركاه التى يمثلها قانوناً المعلن اليه الأول ويشارك فيها
المعلن اليهم بتصويب طبقاً لعقد انشائها .

وحيث أن المعلن اليه الأول لم يتم بتوزيع أية أرباح على الشركاه
منذ أكثر من سنتين بحجة أن المركز المالى للشركة لم يتحدد بعد كما
أنه لم يتم باتخاذ اجراءات اعداد الميزانيات وحساب الأرباح والخسائر
عن المدة المذكورة .

وحيث أن نصيب الطالب فى الأرباح عن هذه الفترة هو مبلغ
..... ويحق للطالب أن يطلب سداد خبير حسابه للاطلاع على

دفاتر وأوراق ومستندات الشركة لبيان نصيب الطالب في الأرباح وذلك في مواجهة باقى الشركاء .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمعو الحكم بالزام المعلن اليه الأول بصفته بأن يؤدي للطالب مبلغ قيمة أرباحه عن الفترة من الى مع ما يستجد حتى تاريخ الفصل فى الدعوى والزام المعلن اليه الأول بصفته المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولأجل العلم .

ملحوظة :

إذا لم يستطلع الشريك المدعى (رافع دعوى الحساب) أن يحدد نصيبه فى الأرباح فيمكن أن يكون التكاليف على النحو التالى :

..... وذلك لسماعهم الحكم بنسب خبير حسابى تكون مهمته الانتقال الى مقر الشركة والاطلاع على دفاترها وعلى كافة الأوراق والمستندات وفواتير الشراء والبيع وحصر المصروفات الفعلية للشركة عن الفترة من الى وتحديد صافى أرباح الطالب المستحقة عن هذه الفترة مع ما يستجد حتى تاريخ الحكم فى الدعوى مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الشركة .

صيغة رقم (١٠٤)
دعوى تمكين من الاطلاع على دفاتر
ومستندات شركة تضامن تجارية
مادة ٥١٩ مدنى ومادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /

لنا للمحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ المقيم متخاطباً مع
٢) السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد مؤرخ ومشهر تحت رقم بجهة
..... تكونت شركة التضامن المسماة بشركة..... (وشركاه)
بين الطالب والمعلن اليهما ساهم الطالب فيها بنصيب الربع فى رأس
المال وساهم المعلن اليه الأول بالنصف والمعلن اليه الثانى بالربع الباقى
وتضمن العقد أن للمعلن اليهما الأول والثانى هما المديران للشركة وأن
لهما حق التوقيع على تعهداتهما مجتمعين وأن الطالب ليس له حق
الادارة ، ولأن الطالب محاسب قانونى فقد اتفق على أنه هو المسئول
عن امساك حسابات الشركة ودفاتها وإعداد ميز نياتها والتعامل نيابة
عن الشركة مع مصلحة الضرائب .

وحيث أن الطالب طلب من المعلن اليه الأول اطلاعه على الدفاتر
فرفض بحجة أن الطالب ليس له حق الادارة كما قام هو والمعلن اليه
الثانى بحجب دفاتر ومستندات الشركة عن الطالب .

وحيث أن مفاد نص المادة ٥١٩ من القانون المدنى أن الشركاء غير

المديرين ممنوعون من الادارة ولكن يجوز لهم أن يطلعوا بأنفسهم على دفاتر الشركة ومستنداتها وكل اتفاق على غير ذلك باطل .

وحيث أنه يحق للطالب والحالة هذه ان يطلب بصفة مستعجلة تمكينه من الاطلاع على دفاتر الشركة بنفسه وكذلك مستنداتها في مقرها الرئيسى طبقاً للقانون والعقد حيث أن هذا الطلب تمليه نواحي الخطر الذى يتهدد حقوق الطالب وهو ما يتعقد معه اختصاص القضاء المستعجل .

بناء عليه^(١)

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة للأمور المستعجلة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى سوف تنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة بتمكين الطالب من الاطلاع على الدفاتر والمستندات والأوراق الخاصة بالشركة الموضح عنوانها بصدر هذه الصحيفة مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

(١) راجع الحكم رقم ٨٢/١٥٧ مستعجل بور سعيد الصادر بجلسة ٨٣/١١/٢١ والمؤيد استئنائياً بعدم الطعن عليه وقد رفض اشكالان تحمياً بشأن ايقاف تنفيذه .

لحكام غير منشورة - راجع لنا كتاب الصيغ القانونية للدعاوى المستعجلة الضبعة الثالثة . ص ١٧٧ .

صيغة رقم (١٠٥)
دعوى من شريك مساهم لاطلاعه على
دفاتر الشركة واثبات الحالة
مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى
تاريخه الى :

السيد/..... بصفته العضو المنتخب ورئيس مجلس
إدارة شركة (يذكر اسم الشركة المساهمة) ويعلن بمقرها
الرئيسى بجهة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

الطالب شريك مساهم فى شركة التى يتولى المعلن اليه
ادارتها وتمثيلها قانوناً .

وحيث أن هناك خلاف بين الطالب والشركة حول نصيبه فى أرباح
السنوات الثلاث السابقة وهذا النزاع معروض أمام القضاء فى الدعوى
رقم لسنة

وإذ كان يحق للطالب أن يطلع على دفاتر ومستندات الشركة عن
السنة المالية السابقة إلا أن المعلن اليه يمنعه من ذلك بدون مبرر
مشروع مما يحق معه للطالب أن يطلب بصفة مستعجلة اثبات الحالة
طبقاً للمادتين ١٣٣ ، ١٣٤ من قانون الاثبات.

بناء عليه^(١)

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت الملن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة للأمور المستعجلة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق وذلك لسماعه الحكم بندب خبير تكون مهمته الانتقال بصحبة الطالب الى المركز الرئيسي للشركة وتحرير محضر يثبت فيه عدم تمكين الشركة إياه من الاطلاع على دفاترها ومستنداتها عن السنة المالية السابقة وتكليف الخبير باصطحاب الطالب يوم انعقاد الجمعية العمومية العادية للمساهمين وتحرير محضر يثبت فيه ما يجرى في هذا الاجتماع وما يدور فيه من مناقشات بين الأعضاء مع ارجاء الفصل في المصروفات .
ولأجل العلم .

(١) قررت محكمة النقض حق الشريك للمساهم في اثبات الحالة على نحو ما ورد تفصيلاً بهذه الصيغة (راجع نقض مدين ١١/٣/١٩٥٤ فهرس محكمة النقض في ٢٥ سنة ص ٨٩٧ بند ٢٠) إلا أن محكمة اسكندرية للأمور المستعجلة نهبت إلى أن الأصل ألا يختص القضاء المستعجل بنظر دعوى اثبات حالة أمر مستقبل إلا إذا قام الدليل المطمئن من ظاهر المستندات على وجود النزاع الحالي القائم بالفعل والذي يستوجب اثبات حالة الأمر المستعجل ، القضية ٢٨٠٩ س ٥٤ - راجع كتابنا الصيغ القانونية للمعاوى المستعجلة طبعة ١٩٩٨ ص ٣٤ .

صيغة رقم (١٠٦)
دعوى فصل شريك من شركة تضامن
مادة ١/٥٣١ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... بصفته الممثل القانونى
لشركة (١)..... والمقيم..... والمتخذ له محلاً مفترقاً مكتب
الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة

(١) السيد/..... المقيم .. متخاطباً مع

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ تأسست شركة تضامن (او توصية بسيطة) بين
الطالب والمعلن اليهما برأس مال قدره دفع الطالب نصفه
ودفع المعلن اليهما النصف الآخر بالتساوى وذلك لمباشرة نشاط
..... ومقر الشركة وميتها وعنوانها
وتم اتخاذ الاجراءات القانونية لقيد وشهر الشركة فى المواعيد المقررة
قانوناً

وحيث أن المعلن اليه الأول قام فى الفترة من الى
..... بتصرفات أضرت بالشركة ضرراً بالغاً منها أنه أجرى عدة

(١) إذا كانت شركة تضامن يذكر لفظ « وشركاه » بعد اسم الشركة لأن دعوى
فصل الشريك ليست قاصرة على شركة التضامن فقط وإنما يجوز رفعها من
أى شريك فى شركات الأشخاص انظر القضية رقم ٦٣٢ سنة ٨٢ تجارى
كلى بورسعيد مؤلفنا « الصيغ القانونية للدعوى المستعجلة » للوضع
السابق

معاملات بأسمه الخاص دون أن يكون له حق التوقيع منفرداً وترتب على ذلك تحميل الشركة بالتزامات قبل الغير كما قام بالتصرف بالببيع في بعض منقولات الشركة دون أخذ موافقة الطالب أو المعلن إليه الثاني كما أقر في مأمورية الضرائب باقرارات لا تمثل الحقيقة والواقع وتحالف المستندات الثابتة وتقارير الميزانية مما ترتب عليه ربط ضريبة الأرباح التجارية على الشركة على أساس هذه الأقرارات وغير ذلك من التصرفات التي قام بها المعلن إليه الأول على نصوص ما هو ثابت بالمستندات المقدمة بالحافطة للرفقة بهذه الصحيفة ولما كان البند من عقد الشركة ينص على أن الطالب هو وحده المدير المسئول الذي له حق التوقيع وأنه وحده هو الممثل القانوني للشركة وكان ما أتاه المعلن إليه الأول من تصرفات يعتبر تجاوزاً صريحاً واغتصاباً لسلطات الطالب طبقاً للعقد مما يحق معه طلب فصله من الشركة عملاً بحكم المادة ١/٥٣١ من القانون المدني التي جرى نصها على أنه « يجوز لكل شريك أن يطلب من القضاء الحكم بفصل أي من الشركاء يكون وجوده في الشركة قد أثار اعتراضاً على مد أجلها أو تكون تصرفاته مما يمكن اعتباره سبباً مسوغاً لحل الشركة على أن تظل الشركة قائمة فيما بين الباقين » (١).

ولما كانت الأعمال والتصرفات التي قام بها المعلن إليه الأول والتي تبرر طلب فصله من الشركة قد رتبته في نفس الوقت أضراساً يحق معها للطالب المطالبة بالتعويض عنها عملاً بنص المادة ١٦٣ من القانون المدني .

بفضاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلمت كلاً من المعلن إليهما بصور .
هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية

١ : هذا النص مستحدث في المجموعة المدنية في باب الشركات ولم يكن له نظير في القاموس القديم كما أن المجموعة التجارية خالية من نص مشابه

الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى
ستعقد بمشيئة اللّهُ ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
..... الموافق لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى
الحكم بما يلى :

أولاً - بفصله من شركة (وشركاه) مع بقائها قائمة مع
الشريك الآخر (المعلن اليه الثانى) بنفس شروط العقد والزام الأول
المصروفات ومقابل الأتعاب بالنسبة لهذا الشق .

ثانياً - تصفية حصة المعلن اليه الأول فى الشركة على أساس
القيمة الدفترية وفقاً لآخر ميزانية للشركة مع ما يستجد حتى تاريخ
الحكم مع التصريح بإيداع ما يخصه من حقوق مالية خزانة للحكمة
لحين تصفية مركزه المالى نهائياً وإضافة مصروفات هذا الشق على
عائق التصفية .

ثالثاً - إلزامه بأن يؤدى للطالب بصفته تعويضاً قدره عن
الأضرار التى لحقت بالشركة نتيجة تصرفاته المشار إليها مع إلزامه
مصروفات هذا الشق .
ولأجل العلم^(١) .

(١) هناك ثلاثة اتجاهات فى تقدير رسوم هذه الدعوى الأول يرى أن الطلبات فيها
غير مقدرة القيمة فتكون الرسوم ثابتة ، والثانى يرى تقدير الرسم على أساس
حصة الشريك المراد فصله ، والثالث يرى أن تقدر الرسوم على أساس رأس مال
الشركة الثابت بالعقد ، والرأى الأخير هو الراجح .

صيغة رقم (١٠٧)
دعوى حراسة على شركة تضامن
مواد ٥٢١ و ٥٢٢ و ٧٣٠ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... للحامى
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :
السيد/..... المقيم مخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد شركة تضامن مؤرخ ومشهر قانوناً يمتلك
الطالب والمعلن اليه مناصفة شركة (وشركاه) ويقوم المعلن
اليه بأعمال الإدارة طبقاً لعقد التأسيس ولكنه بحكم موقعه استأثر
بكافة إيرادات الشركة وأضاف بعضها الى ذمته ورفض اعطاء الطالب
نصيبه فى الأرباح عن العام الماضى وبذلك يكون المعلن اليه قد خرج
على حكم المادة ١/٥٢١ مدنى التى توجب على الشريك أن يمتنع عن
أى نشاط يلحق الضرر بالشركة أو يكون مخالفاً للغرض الذى أنشئت
لتحقيقه ، كما أنه باحتجازه لبعض أموال الشركة تلزمه فوائد هذه
المبالغ من يوم احتجازها بغير حاجة الى مطالبة قضائية أو إغذار عملاً
بحكم المادة ١/٥٢٢ مدنى .

وحيث أن استمرار هذه الأوضاع يشكل خطراً على حقوق الطالب
كما يؤدى الى انهيار الشركة وهو ما يتوافق معه الاستعجال .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته للحضور أمام محكمة للأمور

المستعجلة^(١) الدائرة الكائنة بجهة بجلستها التي سوف
تنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح
يوم لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية
على الشركة الموضحة البيان والمعالم بصدر هذه الصحيفة والعقد
المؤرخ وتعيين الطالب حارساً عليها بأجر لإنارتها وتحصيل
البريع ويعد خصم المصروفات الضرورية توزيع الصافي على الشريكين
كل بقدر حصته مع تقديم كشف حساب مؤيداً بالمستندات كل ستة
أشهر وأيداع صورة منه قلم كتاب للحكمة مع إضافة المصروفات
ومقابل الأتعاب على عاتق الحراسة .
ولأجل العلم .

(١) يجوز تقديم هذا الطلب للمستعجل في دعوى تجارية مرفوعة بشأن الشركة
كدعوى حساب مثلاً ، ويلاحظ أن تصحيح حكم الحراسة أو تفسيره يختص به
القاضي للمستعجل عملاً بكم المادة ١٩١ من المقات .

صيغة رقم (١٠٨) دعوى تصفية شركة تجارية

مواد من ٥٣٢ الى ٥٣٥ مدنى والمادة ٦٥ تجارى قديم (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا للحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... بصفته المدير المسئول لشركة
..... وشركاه يعلن بمقر الشركة بجهة متخاطباً
مع

(٢) السيد/..... الشريك المتضامن فى شركة
..... وشركاه والمقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/..... الشريك المتضامن (أو الموصى) فى شركة
..... وشركاه والمقيم متخاطباً مع

(١) تتم تصفية أموال الشركة وتسمتها بالطريقة المبينة فى العقد ، وعند خلوه من
حكم خاص تتبع الأحكام الآتية :

- تنتهى عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة لتبقى بالقدر
اللازم للتصفيه وإلى أن تنتهى هذه التصفيه .

- يقوم بالتصفيه مند الاقتضاء إما جميع الشركاء ، وإما مصف واحد أو أكثر
تعيينهم اقلية الشركاء ، وإذا لم يتفق الشركاء على تعيين المصفى تولى
القاضى تعيينه بناء على طلب لمدىهم . وحتى يتم تعيين المصفى يعتبر
المديرون بالنسبة الى الغير فى حكم المصفين .

- ليس للمصفى أن يبدأ أعمالاً جديده للشركة إلا ان تكون لازمة لإنشام أعمال
سابقة .

وأعلنتم بالآتي

بتاريخ.....تكوّنت شركة تضامن (أو توصية بسيطة) بين الطالب والمعلن اليهم عنوانها ورأسمالها وغرضها منتها

وحيث أن مدة الشركة قاربت على الانتهاء وكان يحق للطالب عملاً بالبند من العقد أن يطلب عدم تجديدها أو الاستمرار فيها ويحق له طبقاً لهذا البند المطالبة بتصفيتها .

أو ... وحيث أن الشركاء (الطالب والمعلن اليهم) اتفقوا على حل الشركة وتصفيتها .

أو ... وحيث أن عقد الشركة المشهر قانوناً لم يحدد طريقة تصفية الشركة ومن ثم يرجع للقواعد العامة .

ولما كان الطالب قد أبدى رغبته في التصفية وأعلنها الى المعلن اليهم إلا أنهم لم يتفقوا على شخص المصفي وبالتالي يحق للطالب عملاً بحكم المادة ٢/٥٢٤ من القانون المدني أن يطلب من المحكمة تعيين مصف للشركة مع اعتبار المعلن اليه الأول (بوصفه المدير المسئول) مسئولاً في مواجهة الغير حتى صدور الحكم بتعيين المصفي ومباشرة مهامه .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهم الحكم بتعيين مصفي للشركة الموضحة بصدر الصحيفة والعقد المشار اليه فيها تكون مهمته استلام موجوداتها وأصولها وسداد ديونها وكافة المصروفات الضرورية وتوزيع

صافى الربيع على الشركاء كل بحسب حصته فى رأس المال وبالجمله
اتخاذ كل ما تقتضيه اجراءات التصفية قانوناً مع اضافة المصروفات
ومقابل أتعاب المحاماة على عاتق التصفية^(١) .
ولأجل العلم .

(١) إذا كانت هناك منازعة بين الشركاء فى الأنصبة يكون الطلب بدلاً من توزيع
الصافى على الشركاء ايداع الصافى خزانة المحكمة لحين انتهاء هذا النزاع
رضاء أو قضاء .

صيغة رقم (١٠٩)
دعوى من شريك محاص يطلب اثبات
شركة محاصة وأرباحه فيها
مواد من ٥٩ - ٦٢ تجارى قديم

إنه فى يوم

يتاء على طلب السيد/..... المقيم ومحله
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

السيد/..... المقيم متخاطبا مع

وأعلفته بالآتى

بتاريخ اتفق الطالب مع المعلن اليه على شراء صفقة اغنام
وماشية (ينكر عددها) لتربيتها وتسمينها وبيع نتاجها وانتاجها .

ولما كان المعلن اليه له خبرة فى هذا العمل وكان الطالب لديه بعض
المال الذى يرغب فى استثماره فى هذا المشروع فقد اتفق على ابرام
شركة مؤقتة للقيام بهذا العمل على أن يساهم الطالب برأس المال وهو
..... ويساهم المعلن اليه بالعمل .

وبعد مضى فترة طلب الطالب من المعلن اليه نصيبه فى
الأرباح فلم يجد سوى الماطلة ثم أنكر المعلن اليه وجود الشركة .

ولما كانت حقيقة العقد هو انشاء شركة محاصة^(١)، وكان نشاطها

(١) شركة المحاصة Société en participation لم يعرفها القانون التجارى وإنما ذكر
خصائصها فى المادة ٥٩ تجارى بقوله : وزيادة على أنواع الشركات الثلاثة
السالف ذكرها تعتبر أيضاً بحسب القانون الشركات التجارية التى ليس لها
رأس مال شركة ولا عنوان شركة وهى للسماة بشركة المحاصة .

منصباً على عمل تجارى واحد وهو تربية وتسمين الماشية وبيعها ، وكانت المادة ٦٠ من المجموعة التجارية تنص على أن « تختص شركات المحاصة بعمل واحد أو أكثر من الأعمال التجارية وتراعى فى ذلك العمل وفى الاجراءات المتعلقة به وفى الحصص التى تكون لكل واحد من الشركاء فى الأرباح الشروط التى يتفقون عليها .

وحيث أن المشرع لا يلزم شركات المحاصة التجارية باتباع الاجراءات المقررة للشركات الأخرى ، ويجوز اثبات وجودها بأبراز الدفاتر والخطابات على نحو ما نص عليه القانون التجارى فى المادة ٦٣ منه ولا يقدح فى ذلك عدم وجود دفاتر أو خطابات ذلك أن مفاد هذه النصوص سالفة الإشارة أنه يحق للشريك المحاص أن يثبت الشركة بكافة طرق الاثبات ، وما الدفاتر والخطابات سوى وسيلة من وسائل الاثبات وهى ليست الطريق الوحيد لاثبات الشركة ولما كان قضاء محكمة النقض قد استقر على إلقاء عبء اثبات شركة المحاصة على من يدعيها وهو الطالب ويجوز له ذلك بشهادة الشهود .

(الطعن رقم ١٠٤ سنة ١٩٩٩ ق جلسة ١٩٥١/٢/٨ مجموعة المكنب الفنى لمحكمة النقض السنة الثانية ص ٣١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة (١) الابتدائية الدائرة

(١) الاختصاص المحلى - نصت للمادة ٥٢ مرافعات على أنه فى الدعوى المتعلقة بالشركات يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها مركز ادارتها سواء كانت الدعوى على الشركة أم من الشركة على أحد الشركاء أو من شريك على آخر ويجوز رفع الدعوى الى المحكمة التى يقع فى دائرتها فرع الشركة وذلك فى المسائل المتصلة بهذا الفرع .

ونصت المادة ٥٥ مرافعات على أنه فى المواد التجارية يكون الاختصاص لمحكمة المدعى عليه أو للمحكمة التى تم الاتفاق ونفذ كله أو بعضه فى دائرتها أو للمحكمة التى يجب تنفيذ الاتفاق فى دائرتها .

.....التجارية الكائن مقرها بجهة..... بجلستها العلنية التى
ستنقذ بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
.....الموافق.....

لكى يسمع الحكم بما يلى (١) .

ولاً - بثبوت شركة المحاصة الموضحة البيان والمعالم بصدر
الصحيفة وما يترتب على ذلك من آثار .

ثانياً - بالزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ نصيبه
فى أرباح الشركة منذ وحتى مع ما يستجد حتى تاريخ
الفصل فى الدعوى .

مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

=الاختصاص الدعوى - يكون للمحكمة الابتدائية (النافذة المدنية والتجارية)
باعتبار أن طلب اثبات الشركة غير قابل للتقدير وبالتالي تعتبر قيمته زائفة
على خمسمائة جنيه . (مادة ٤١ مرافعات المعلقة بالقانون رقم ٩١ لسنة
١٩٨٠) .

(١) صيغة هذه الدعوى مكونة من شقين أولهما طلب اثبات الشركة والثانى طلب
نصيب المدعى فى أرباحها فلو فرض أن قيمة الأرباح تقل عن خمسمائة جنيه
فإن المحكمة الابتدائية هى المختصة أيضاً تأسيساً على أن الطالبين (طلب ثبوت
الشركة وطلب الأرباح) ناشئين عن سبب قانونى ولحد وبالتالي يجرى التقدير
باعتبار قيمتهما جملة .

صيغة رقم (١١٠)
دعوى من شريك بطلب
حل الشركة وتصفيتها
مادة ١/٥٣٠ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... للمقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... الشريك المتضامن فى شركة
..... (وشركاه) متخاطباً مع

(٢) السيد/..... الشريك الموصى فى شركة
(وشركاه) متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد مؤرخ تم تكوين شركة تضامن (أو توصية
بسيطة... الخ) بين الطالب والمعلن اليهما برأس مال قدره
بغرض مباشرة نشاط ومدة الشركة من الى
..... وتتجدد طبقاً لشروط العقد وعنوان الشركة هو

وحيث أن المعلن اليه الأول كان قد تعهد بتقديم قطعة الأرض
الفضاء المبينة تحديداً بالبند من العقد وذلك لاستغلالها
كمخزن للشركة وتعهد بأن يقدم هذه الأرض فى مدة أقصاها ثلاثة
أشهر من تاريخ التعاقد إلا أنه قد مضت أكثر من ستة أشهر دون أن
يفتح تعهده الأمر الذى عرقل نشاط الشركة وحال دون مباشرة أعمالها
على الوجه الأكمل نتيجة عدم وجود مكان لتشوين البضاعة والأشياء
الخاصة بالشركة ، ولم تفلح الطرق الودية مع المعلن اليه الأول مما

اضطر الطالب أن يلجأ إلى القضاء عملاً بحكم المادة ١٥٣ من القانون المدني طالباً حل الشركة وتصفية أموالها ووريثيها على الشركاء كل بقدر حصته^(١)

ينشاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة لسماعها الحكم بحل الشركة الموضحة البيان بصدر الصحيفة والمكوّنة بالعقد المؤرخ مع كل ما يترتب على ذلك من آثار وتعيين مصف لها لاستلامها وتصفية حقوقها والتزاماتها وتوزيع الصافي على الشركاء كل بقدر حصته مع إلزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .
ومع حفظ حق الطالب في الرجوع بالتعويض على المعلن اليه الأول وسائر الحقوق الأخرى .

(١) يُقدَّر القاضي في جميع الأحوال ما يطوى عليه هذا السبب من حطوة نسوع الحل

صيغة رقم (١١١)
دعوى قسمة تركة شائعة
بين أعيانها شركة تجارية (١)
مادة ٥٣٧ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... للحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من .

١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

٣) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنهم بالآتى

الطالب والمعلن اليه ورثة المرحوم الذى توفى الى رحمة
الله بتاريخ وانحصر ارثه الشرعى فى المذكورين دون شريك
ولا وارث له سواهم (إذا كان هناك باثنون للشركة أو للتركة وكانت
ديونهم ثابتة ومقيدة على موجودات التركة وجب اختصاصهم فى
الدعوى حتى تعتبر القسمة نافذة فى حقهم عملاً بحكم المادة ٤٨٢
مدنى)

(١) ترفع هذه الدعوى امام المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها محل افتتاح التركة أو
موطن المورث (المتوفى) لى كانت قيمة التركة لأن دعوى قسمة المال الشائع
من اختصاص المحكمة الجزئية عملاً بنص المادة ٣/٤٣ مرافعات وعملاً بنص
المادة ٥٣٧ مدنى التى تنص على أن " تتبع فى قسمة الشركات القواعد المتعلقة
بقسمة المال الشائع "

وحيث أن نصيب الطالب في الشركة هو سهم ط وكانت عناصر الشركة ومفرداتها كما يلي :

أولاً - عقار رقم بشارع مساحته
محدد بالحدود الآتية (يذكر وصف العقار تفصيلاً) .

ثانياً - أرض فضاء أو أرض زراعية مساحتها س
ط ف (تذكر مواصفات وحدود الأرض تفصيلاً) .

ثالثاً - منقولات بيانها كالاتى تذكر تفصيلاً كما تذكر قيمتها الفعلية إن أمكن .

رابعاً - مشغولات ذهبية ومصاغ بيانها كالاتى (تذكر الوزن والعبارة والنوع والقيمة تفصيلاً) .

خامساً - شركة تجارية (تضامن أو توصية إلخ
(اسمها وعنوانها ورأس مالها ونشاطها
تذكر بيانات مختصرة عن الشركة) .

وحيث أن المعلن اليهم يمتلكون نصيباً في الشركة قدره
(يذكر نصيب كل واحد حسب الأسهم والقراريط) .

ولما كان الطالب يتفياً إنهاء حالة الشيوخ القائمة بينه وبين المعلن اليهم حتى يستطيع الانتفاع بحصته في الشركة مفرزة وقد عرض على المعلن اليهم مشروع قسمة مهايأة إلا أنهم اختلفوا وبالتالي يحق للطالب عملاً بحكم المادة ٥٣٧ مدنى والمواد ٤٦٤ و ٤٦٨ مرافعات أن يطلب من القضاء تدب خبير لفرز وتجنيد نصيبه أو الأمر ببيع مفردات الشركة بالمزاد العلنى .

إذا كان هناك ديون يُقال وبعد سداد الديون التى عليها .

يوزع ناتج الثمن على الورثة كل بحسب نصيبه الشرعى .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة المدنية الجزئية

الكائن مقرها بجهة..... يجلسها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله
ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
..... لسماعهم الحكم بنذب مكتب خبراء وزارة العدل لكى يعهد الى
احد خبرائه المختصين (لو تدب خبير من الجدول) استلام
عناصر ومفردات التركة الموضحة البيان بصدر الصحيفة وفرز وتجنيد
حصة الطالب البالغة سهم ط الشائعة وكذلك فرز وتجنيد
حصص المعلن اليهم .

وإذا كان هناك ديون يقال وبعد أن يقوم بسداد كافة ديون
التركة الثابتة والغير متنازع فيها وكافة المصروفات

وفى حالة تعذر القسمة يتخذ اجراءات بيع مفرداتها من عقارات
ومنقولات وكذا الشركة التجارية بالمرزاد العلنى بالثمن الاساسى الذى
يحدده أهل الخبرة مع اضافة كافة المصروفات ومقابل الأتعاب على
عائق التركة بحيث يتحملها كل وارث بمقدار نصيبه فيها مع شمول
الحكم بالتنفيذ المعجل الطليق من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٢)
دعوى حراسة على شركة توصية بسيطة
مادة ٧٣٠ مدنى و٤٥ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

الطالب شريك موصى فى شركة التوصية البسيطة المسماة شركة
..... وذلك بحصة قدرها والمعلن اليهما شريكان
متضامنان فى نفس الشركة ، وطبقاً للعقد المؤرخ والمشهد
قانوناً برقم فإن المعلن اليه الأول هو صاحب الانارة والتوقيع
منفرداً .

ولما كان المعلن اليه الأول لم يسلم للطلاب أرباحه عن عام
كما أنه رفض اطلاع الطالب على حسابات الشركة وميزانياتها واستأثر
وحده بالربح والاتفاق مما يعرض الشركة للخضايح .

وحيث أن الخطر يهدد حقوق الطالب نتيجة عدم إمكانه الانتفاع
بثمرة حصته فى رأس مال الشركة أو الاستفادة من وجودها فى ظل
الادارة السيئة للمعلن اليه الأول وهو ما يبرر الاستعجال حيث لا تغلح
طرق التقاضى العادية فى درء هذه الأخطار (١) .

(١) يمكن تضمين طالب الحراسة للمستعجل فى صحيفة دعوى تجارية تكون :-

بضاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من اللعن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة للأمور المستعجلة الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة القضائية على شركة الموضحة البيان يصدر الصحيفة وتعيين اللعن اليه الثاني^(١) حارساً عليها بلا أجر لاستلامها وإدارتها وتحصيل الربح وبعد خصم المصروفات الضرورية توزيع صافي الأرباح على الشركاء كل بقدر حصته طبقاً لبنود العقد مع إضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الحراسة .

مع حفظ حق الطالب في أرباحه من الفترة السابقة .

ولأجل العلم .

= مقامه كدعوى حساب أو دعوى فصل شريك أو دعوى تخارج وحيث أن تختص المحكمة التجارية بالفصل في هذا الطلب المستعجل بحسبانه طلباً فرعياً يتبع الأصل .

(١) باعتبار أن اللعن اليه الثاني شريك متضامن وهو أولى بالإدارة من حارس الجدل أو أي شخص آخر كما أن له هذا الحق بصفة عامة بنص القانون أما الطالب وهو للدعى في دعوى الحراسة فإن صفة كشريك موهبة تمنحه من أن يكون حارساً إذ أنه لو أعطى الحراسة سيصبح منيراً للمشركة وهو غير جائز قانوناً .

صيغة رقم (١١٣)
دعوى إبطال شركة أسد
مادة ٥١٥ مدنى ومادة ١٩ تجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... للقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ/.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... للقيم متخاطباً مع :.....

(٢) السيد/..... للقيم متخاطباً مع :.....

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد عرفى محرر بتاريخ تعاقدا الطالب مع المعلن
اليهما على تكوين شركة تضامن (أو توصية بسيطة وحينئذ تذكر
صفة الشريك الموصى) باسم شركة (وشركاه) برأس مال
قدره بفرض مباشرة نشاط لمدة خمس سنوات
تتجدد تلقائياً حسب العقد وبالشروط والضوابط المشار اليها فيه .

وحيث أنه قد اشترط فى العقد على الا يتحمل المعلن اليه الأول
الخسارة والا يكون للطالب نصيب فى أرباحها وهذه الشروط تعتبر
باطلة لأنها من شروط الأسد وتتعارض مع فكرة الشركة التى تقوم
على نية المشاركة فى الأرباح والخسائر .

وحيث أن المادة ١/٥١٥ من القانون المدنى تنص على أنه إذا اتفق
على أن أحد الشركاء لا يساهم فى أرباح الشركة أو فى خسائرها كان
عقد الشركة باطلاً^(١) .

(١) يجوز الاتفاق على اعفاء الشريك الذى لم يقدم غير عمله من المساهمة فى -

بناء عليه

لنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها التي ستعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم ببطلان عقد الشركة^(١) المشار اليه بصدرالصحيفة والمؤرخ مع ما يترتب على ذلك من آثار مع الزامهما المصروفات ومقابل إتعايب الحاماة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

= الخسائر بشرط ألا يكون قد اتقرر له لجبر من عمله (مادة ٥١٥ / ٢ مدني)

(١) لا يجوز للشركاء أن يحتجوا بهذا البطلان على شهرهم وإنما لهم الاحتجاج به على بعضهم البعض (مادة ٥٢ تجاري) .

صيغة رقم (١١٤)

دعوى حساب بين شركاء فى شركة محاصة مكتوبة

مواد من ٥٩ - ٦٢ من المجموعة التجارية (١٨٨٣)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / للحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ اتفق الطالب مع المعلن اليهما على انشاء شركة
محاصة تجارية الغرض منها شراء انقاض بعض الأبنية التى أزيلت أو
هدمت بمنطقة السيدة زينب بالقاهرة بسبب اقامة مشروع مترو
الأنفاق ، واتفق فى عقد المحاصة على أن تكون الحصة التقديرية التى
يقدمها الطالب مقدارها جنيهاً وتكون حصة المعلن اليه الأول
عينية تتمثل فى قطعة الأرض الفضاء المملوكة له والكائنة بجهة
وذلك لتشوين الانقاض بها ، كما اتفق على أن يكون المعلن اليه الثانى
مديراً للمحاصة ، وقد قدم الطالب والمعلن اليه الأول حصتهما فى
الليعداد المصدد بالعقد وقام المعلن اليه الثانى بوصفه مدير المحاصة
بعمليات الشراء والبيع على مدار عام كامل منذ تاريخ بدء نشاط
الشركة فى وحتى تاريخ وحين طالبه الطالب بإرباحه
فى نهاية العام أخذ يماطل تحت زعم أنه لا يستطيع اجراء حسابات
البيع والشراء وبالتالي لا يستطيع تحديد أرباح الطالب أو أى شريك .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بأحكام المواد من ٥٩ الى ٦٢ من القانون التجارى أن يطلب نذب خبير حسابى بتحديد أرباحه وقد أندر الطالب المعلن اليه الثانى بتاريخ ولكنه لم يمثل .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمعا الحكم بنذب خبير تكون مهمته الاطلاع على أوراق ودفاتر الشركة ومستندات الشراء والبيع وبيان حساباتها من إيرادات ومصروفات وتوزيع صافى الربح على كل شريك وفقاً لبنود العقد مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الشركة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١١٥)
طلب الى قاضى الأمور الوقتية بتوقيع
الحجز التحفظى^(١) على نصيب شريك
فى شركة تضامن
مادة ٥٢٥ مدنى

السيد الأستاذ / قاضى الأمور الوقتية بمحكمة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم..... المقيم والمتخذ له محلاً
مختاراً مكتب الأستاذ المحامى
بـ

ضد

- (١) السيد/..... للشريك المتضامن فى شركة
(وشركاه) والمقيم بجهة
(٢) السيد/..... للشريك المتضامن فى شركة
(وشركاه) والمقيم بجهة

الموضوع

الطالب يداين المعروض ضده الأول بدين شخصى ومقداره
..... بموجب سند دين (يذكر هذا السند ، كمبيالة ، شيك ، سند
إننى .. الخ) .

وحيث أن المعروض ضده الثانى هو شريك الأول فى شركة
التضامن المسماة (وشركاه) وكانت هذه الشركة فى سبيلها
الى التصفية ويخشى الطالب على حقوقه .

(١) يقدم من أصل وصورة .

وعملاً بالمادة ٥٢٥ من القانون المدني يحق للطالب قبل التصفية
توقيع الحجز التحفظي على نصيب الشريك المدين وهو المعروض ضده
الأول .

بناءً عليه

لذا أرجو بعد الاطلاع على المستندات المرفقة ومواد القانون إصدار
الأمر بتوقيع الحجز التحفظي على نصيب المعروض ضده الأول في
شركة (وشركاه) .
والسلام عليكم ورحمة الله .

مقدمه

الباب الثالث
الصيغ القانونية
في الدعاوى البحرية

صيغة رقم (١١٦)
دعوى تعويض عن فسخ عقد عمل بحرى
مادة ١٣٢ بحرى والقانون ٨١/١٣٧
بإصدار قانون العمل

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... بصفته رئيس مجلس ادارة شركة
الملاحه ويعلن بمقرها بجهة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد عمل بحرى مؤرخ تعاقد الطالب مع المعلن
اليه للعمل على الباخرة التى تمتلكها الشركة وذلك بمهنة
رئيس طباخين بمرتب شهرى قدره وقد سجل العقد بإدارة
التفتيش البحرى بتاريخ وظل الطالب يؤدى عمله بصفة دائمة
ومستمرة وبأشر نشاطه فى موسم الحج عام وفى الرحلات
العادية للسفينة طوال العام وفى مواسم الحج فى الأعوام التالية الى أن
فوجئ بتاريخ بفصله من العمل تعسفياً وبغير مبرر وبدون
سابق انذار .

وحيث أن الطبيعة القانونية لعقد العمل البحرى الذى التحق
بمقتضاه الطالب بخدمة المعلن اليه هو أنه لم يجرم على أساس رحلة أو
رحلات معينة فيها فاصل زمنى وإنما كان مجهز السفينة يستبقى
الطالب طوال العام أى أن مدة خدمة الطالب متصلة منذ تعيينه الى أن
فصل من العمل .

وحيث أن الطالب يستحق مبلغ بياته كالأتي :

..... تعويضه عن الفصل التعسفي .

..... مرتب الشهرين الأخيرين .

..... بدل انذار بواقع مرتب شهر .

..... مقابل الأجازة السنوية .

..... مكافأة نهاية خدمة .

..... بدل اقامة وهو يعتبر جزءاً من الأجر طبقاً لقرار رئيس

الوزراء رقم ٩ لسنة ٨١ (١) (أى مبالغ أخرى يرى الطالب أنه يستحقها)
فتكون الجملة فقط وقدره جنيهاً .

وحيث أن المادة السادسة من القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٥٩ بشأن عقد العمل البحرى تنص على أن تسرى على الملاحين كافة الأحكام الواردة فى القانون المدنى والقوانين الملحقه وكافة التشريعات الخاصة التى تتعلق بالعمل والتأمينات الاجتماعية وذلك بالقدر الذى لا تتعارض فيه صراحة أو ضمناً مع أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، ويصدر قانون العمل ١٣٧/١٩٨١ تكون هذه الأحكام قد نسخت وتعتبر أحكام قانون العمل الحالى هى السارية بحسب الأصل على عمال البحر فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى قانون عقد العمل البحرى أو القانون المدنى أو قانون التجارة البحرى كما تسرى أحكام قانون العمل إذا كانت أكثر سخاءً مما هو وارد بتلك القوانين المشار اليها (راجع الوجيه فى شرح قانون العمل الجديد للدكتور على عوض حسن طبعة ١٩٩٦ ص ٦٣) . وحيث أن توجيه الطلبات فى هذه الدعوى وإقامتها على الملن اليه بصفته هو الاجراء القانونى الصحيح ولا يمكن القبول بضرورة اختصام ربان السفينة باعتباره المسئول

(١) راجع نصوص القرار وشرحه فى كتابنا - الوجيه فى شرح قانون العمل طبعة ١٩٩٦ ص ٤٧ وما بعدها .

قانوناً ذلك لأن اختصاص الريان إذا كان ضرورياً فيهما يتعلق بإعلان بحارة السفن التجارية والعاملين فيها في مواجهته عملاً بنص المادة ٨/١٣ مراقعات فهو أمر غير ضروري في خصوص هذه الدعوى ، لأن تمثيل الريان المالك السفينة لا يسرى إلا حيث لا يوجد مالك السفينة أو من يحل محله ومتى كان عقد الطاعن قد أبرم مع الشركة المطعون عليها وهي مالكة السفينة فذلك حسب الشارع فيما أراد (قارب نقض مدنى رقم ٥٨٦ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٩/١٠/٢٩ مجموعة للكتب الفنى السنة ٢٠ العدد الثالث صفحة ١١١٦) .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة العمالية المنعقدة علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ وفقاً لما هو مبين بصلب الصحيفة وكذا المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة (١) .

مع حفظ حق الطالب في المطالبة بشهادة نهاية الخدمة وشهادة خبرة وسائر حقوقه القانونية الأخرى .
ولأجل العلم .

(١) غالباً ما تحال مثل هذه الدعوى الى اهل الخبرة لفحص ملف العامل بإدارة التفتيش البحرى والاطلاع على سجل السفينة وغير ذلك مما يحدده الحكم التمهيدى وصولاً الى حقيقة وجملته المبالغ للمستحقة للعامل .

صيغة رقم (١١٧)
دعوى تعويض من ملاح فقد منه
عضو وهو فى خدمة السفينة
مادة ١٢٧ من قانون التجارة البحرى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/..... بصفته مديراً لشركة للملاحة
البحرية والممثل القانونى لها ويعلن بمقرها بجهة متخاطباً
مع (١)

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد عمل بحرى مؤرخ ومسجل بإدارة
التفتيش البحرى بتاريخ التحق الطالب بالعمل على السفينة
للملوكة للشركة التى يمثلها المعلن اليه بوظيفة ملاح بمرتب
..... وبتاريخ أثناء قيام الطالب بالعمل على السفينة
أصيب بسبب تأدية وظيفته بأن صدمته آلة صلبة فى فكه فكسرت
سبعة من أسنانه وأدت الى أن الطبيب المعالج نصح بخلع جميع أسنانه
فلحقه من ذلك أضرار مادية تقدر بمبلغ

وحيث أن الفقرة الأولى من المادة ٧٧ من قانون التجارة البحرى إذ
تنص على أنه : كل من مريض من الملاحين أثناء السفر أو جرح أو قطع
منه عضو سواء كان ذلك فى خدمة السفينة أو فى محاربة العدو أو

(١) لا ضرورة لاختصاص الريان لنفس اللبررات الواردة فى الصيغة رقم ٩٨ .

للصوص البحريين يأخذ أجرته ويعالج وتضمد جروحه وفى حالة قطع عضو سواء كان فى خدمة السفينة أو محاربة العدو أو اللصوص البحريين يعطى له تعويض « فإن مفاد هذا النص أن المشرع وإن لم يفرّق بين المرض وقطع العضو فيما يتصل بالأجر والعلاج إلا أنه فرّق بينهما فيما يتصل بالتعويض حيث قصره على حالة قطع العضو إذا نشأ عن الإصابة دون حالة المرض ، ولما كان العضو هو جزء من مجموع جسم الانسان مخصص لتأدية وظيفة ضرورية أو نافعة للحياة فمن ثم تعتبر الأسنان عضواً من أعضاء جسم الانسان إذ تقوم بمهمة مضغ الطعام جيداً وتساعد على حسن هضمه . لما كان ذلك فإن فقد الملاح أسنانه أثناء عمله بالسفينة يوجب منحه التعويض المنصوص عليه فى المادة ٧٧ للشار إليها ولا يغيّر من هذا النظر إمكان الاستعاضة عن الأسنان الطبيعية بأخرى صناعية تؤدى وظيفتها لأن تدخل العلم للتخفيف من آثار فقدانها ليس من شأنه أن ينفى فقد الملاح لعضو من أعضاء جسمه ولا يحرمه من حقه فى المطالبة بتعويض عن ذلك (نقض رقم ٥٢٣ لسنة ١٩٤٣ ق جلسة ٢٧/٣/١٩٧٨ ص ٨٦٤ السنة ٢٩ مجموعة المكتب الفنى) (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة مكلفاً إياه المثول أمام محكمة الابتدائية الدائرة العمالية الكائنة بجهة بجلستها العلنية المنعقدة بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ لتعويض عن الضرر الذى أصابه على نحو ما هو موضح تفصيلاً بصلب الصحيفة مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة ومع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت . ولأجل العلم

(١) ذهبت محكمة النقض فى حكم قديم لها الى أن كسر بعض الأسنان لا يعد عاهة مستديمة بالمعنى القانونى (القضية رقم ١٥١٧ لسنة ٤٧ قضائية جلسة ١٩ يونيه ١٩٣٠ قاعة رقم ٦٨ مجموعة عمر جزء (٢) .

صيغة رقم (١١٨)
اعلان مالك السفينة بحضور
الحجز وتكليفه بالحضور أمام قاضى البيوع
مادة ٦٩ تجارى بحرى^(١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

انا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بصورة من محضر الحجز المسطر أعلاه والموقع بتاريخ
..... على السفينة المعروفة باسم والملوكة للسيد/
..... والمسجلة بميناء والمربوطة حالياً بميناء
وكلفته الحضور أمام محكمة التجارية الدائرة
..... أو أمام السيد الأستاذ قاضى البيوع بمحكمة
التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها التى ستعقد علناً
بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
الموافق لسماعه الحكم ببيع السفينة الموضحة المعالم بمحضر
الحجز المشار اليه وفقاً للأحكام المنصوص عليها بالمواد من ٦٧ وما
بعدها من قانون التجارة البحرى من الزامه المصروفات ومقابل
الأتعاب.

ولأجل العلم .

(١) يجب أن يشتمل محضر الحجز على التكليف بالحضور أمام قاضى التنفيذ
بالمحكمة التى وقع الحجز فى دائرتها لسماع الحكم بالبيع

صيغة رقم (١١٩)
قائمة شروط بيع سفينة بالمزاد العلنى
والمودعة بقلم البيوع
بمحكمة التجارية
المواد من ٦٧ - ٧٧ تجارى بحرى

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى .

ضد

السيد /..... للمقيم

انه بموجب :

١- الصورة التنفيذية للحكم الصادر بجلسة من
محكمة فى القضية رقم

٢- التنبيه بالدفع المعلن قانوناً بتاريخ

٣- محضر حجز السفينة المؤرخ

٤- محضر اعلان الحجز الى مالك السفينة (أو ربانها)
المؤرخ..... وتكليفه بالحضور أمام السيد/ قاضى البيوع
بجلسة

٥- الصورة الرسمية من حكم محكمة..... التجارية فى
القضية رقم بتثبيت الحجز وبيع السفينة .

٦- الأمر الصادر من قاضى البيوع المنتدب من المحكمة الابتدائية
بتحديد جلسات البيع لاستئداء مطلوب الطالب على النحو التالى :

م ج

..... , أصل الدين

... .. الفوائد عن المدة من الى ... بواقع .

- , المصروفات المحكوم بها .
- , رسم تنفيذ الحكم .
- , قيمة الأتعاب المحكوم بها .
- , مصروفات واتعاب الاجراءات
- , اية مبالغ أخرى ضرورية وقانونية .
- , الجملة مع ما يستجد .

بيان السفينة

اسم السفينة مسجلة بميناء راسية
 بميناء طولها وعرضها ونوعها
 (ركاب ، شحن ، هيد ، نزهة ...) اسم مالك السفينة
 اسم الريان قوة المحرك قطائر
 السفينة صنادل السفينة مهمات السفينة
 ادواتها تسجيلها ذخائرها اسم
 الحارس المعين عليها حمولتها

مستندات ملكية السفينة

السفينة مملوكة للمدين بموجب

شروط البيع

أولاً : يحصل البيع بعد جلستين يفصل بينهما سبعة أيام ويقبل
 أكبر عطاء فى الجلسة الأولى بصفة مؤقتة ويتخذ أساساً للمزايدة فى
 الجلسة الثانية التى يقع البيع فيها نهائياً للمزايد الذى قدم أكبر عطاء
 فى الجلستين .

ثانياً : إذا لم يقدم عطاء فى اليوم المعين للبيع وجب أن تحدد
 المحكمة ثمناً أساسياً جديداً لقل من الأول بما لا يجاوز الخمس وتعين
 اليوم الذى تحصل فيه للمزايدة وتتبع اجراءات الاعلان المنصوص عليها
 فى المادة ٧٠ من القانون ٨ لسنة ١٩٩٠ .

ثالثاً : يجب على الراسى عليه المزايد أن يدفع خمس الثمن فور

رسو المزاد عليه على أن يودع باقى الثمن والمصروفات خزانة المحكمة خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ رسو المزاد وإلا أعيد بيع السفينة على مسئوليته .

رابعاً : لا يجوز استئناف حكم مرسى المزاد إلا لعيب فى اجراءات المزايدة أو فى شكل الحكم .

ويكون ميعاد الاستئناف خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم ولا يضاف الى هذا ميعاد مسافة .

خامساً : تسرى فيما يتعلق بتوزيع الثمن المتحصل من المزايدة الأحكام المنصوص عليها فى قانون المرافعات المدنية والتجارية بشأن توزيع حصيلة التنفيذ .

سادساً : فى حالة تعدد الراسى عليهم المزاد يكونون متضامتين ومكتافلين فى دفع الثمن وفى تنفيذ كافة الشروط الواردة بهذه القائمة^(١) .

سابعاً : على الراسى عليه المزاد تحمل جميع الرسوم والضرائب المستحقة من يوم رسو المزاد .

ثامناً : يجب على الراسى عليه المزاد أن يتخذ له محلاً مختاراً بدائرة محكمة التنفيذ وإلا اعتبر قلم الكتاب بهذه المحكمة موطناً مختاراً قانوناً .

تاسعاً : كل ما لم يرد بهذه القائمة تسرى عليه أحكام المواد من ٦٧ الى ٧٧ من قانون التجارة البحرى الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ باصدار قانون التجارة البحرى وكذلك المواد من ٤٢٦ - ٤٤٥ من قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٨ .

الثمن الأساسى وتواريخ الجلسات

ستفتح المزايدة بمشيئة الله بثمان أساسى قدره بخلاف

(١) راجع المواد ٤٣٥ - ٤٤٠ مرافعات

المصروفات وسيجربى البيع امام السيد الأستاذ قاضى البيوع
المنتدب بمحكمة الكائن مقرها بجهة وذلك فى
المواعيد الآتية :

المزاد الأول يوم الموافق الساعة.....

المزاد الثانى يوم الموافق الساعة .

ولا يعتبر المزاد نهائياً إلا بعد المزايدة التالية ما لم يأمر السيد
القاضى المنتدب بتأجيل المزاد مرة أخرى أو مرتين .

عن مباشر الاجراءات

صيغة رقم (١٢٠)
تنبيه بالدفع قبل الحجز على السفينة
مادة ٦٧ من قانون التجارة البحرى رقم ٨ لسنة ١٩٩٠

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... للمقيم

ومحله المختار مكتب الأستاذ/.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... بصفته مالك السفينة المسماة
والمسجلة بميناء متخاطباً مع

وأعلنته بصورة تنفيذية م الحكم الصادر من محكمة
بجلسة فى القضية رقم لسنة

أو .. وأعلنته بصورة من العقد الرسمى المصرى بمكتب توثيق
..... بتاريخ تحت رقم

وذلك للعمل بما جاء به وتنفيذ مقتضاه . ونهت عليه بأن يسدد
للطالب فى ظرف (١)٢٤ ساعة من تاريخ استلامه لهذا التنبيه المبالغ
الآتية:

مليم جنيه

..... المبلغ المحكوم به بموجب السند .

..... فوائد المبلغ من الى بواقع

..... الرسوم ومقابل الأتعاب .

الجملة فقط وقدره بخلاف ما يستجد وأنذرت فى حالة عدم
الدفع فسوف يتخذ الطالب اجراءات الحجر على السفينة الموضحة
المعالم فيما سبق . ولأجل العلم .

(١) لا يجوز توقيع الحجز التنفيذى على السفينة إلا بعد للتنبيه على المدين رسمياً
بالدفع ويجوز أن يتم التنبيه والحجز باجراء واحد - ويسلم التنبيه لشخص
المالك أو فى موطنه (مادة ٦٧) .

صيفة رقم (١٢١)
محضر توقيع الحجز على السفينة
مواد من ٦٨ - ٧٠ تجارى بحرى

إنه فى يوم الموافق الساعة

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل الاختار
مكتب الأستاذ / المحامى بجهة

وبناء على الحكم الصادر بجلسة من محكمة
..... فى القضية رقم لسنة والمذيل
بالصيفة التنفيذية المعلن قانوناً بتاريخ وعلى التوكيل
بالتنفيذ المؤرخ وعلى التنبيه بالدفع المؤرخ

انتقلت أنا المحضر بمحكمة
بمساعدة وإرشاد السيد/ وبحضور كل من
و..... الشاهدين الى ميناء حيث ترسو السفينة
المسماة وتخطبت مع

ونبهت عليه بدفع مبلغ المبين تفصيلاً بورقة التنبيه
بالدفع والموضح فيما يلى :

المبلغ

الفوائد بواقع

الرسوم ومقابل الأتعاب

رسوم التنفيذ

أية مبالغ أخرى تكون قد استجدت

..... وجملته

وقد أجاب المتخاطب معه بعدم الدفع وعليه أوقعت الحجز على
السفينة المذكورة واسمها والمريوطة بميناء
والمملوكة لـ واسم ريانها والمسجلة بميناء

تحت رقم وحمولتها طولناته وطولها
وعرضها وهى سفينة ركاب . . . أو
سفينة شحن أو سفينة صيد أو سفينة برهة
الخ .

ولها عدد قطائر أو صنادل وبها عدد ٤ بورت وعدد
..... فلوكة وعدد وأسلحتها ومهماتهما
..... تذكر كل هذه الأشياء تفصيلاً طبقاً لنصوص المواد ٦٨ وما
بعدها . وقد عينت حارساً عليها ونبته قانوناً .

وتصرر المحضر بما ذكر وتركت لكل من المدين والحارس صورة
متخاطباً مع

توقيع المدين توقيع الشاهد الأول توقيع الشاهد الثانى
توقيع الحارس توقيع المحضر

صيغة رقم (١٢٢)
دعوى تعويض ضد شركة ناقلة
وشركة شاحنة
مادتان ٢٢٢ و ٢٢٧ تجارى بحرى

إنه فى يوم

بناء على طلب شركة..... للاستيراد والتصدير
ويمثلها قانوناً مديرها السيد / والمقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى .

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) شركة..... للملاحة بوصفها وكيلة الباقرة
ويمثلها قانوناً مديرها المسئول ويعلن بمقرها بجهة
متخاطباً مع .

(٢) شركة لأعمال الشحن والتفريغ ويمثلها قانوناً
مديرها المسئول ويعلن بمقرها بجهة متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ استوردت الطالبة رسالة من
زنتها طناً من بلدة حيث شحنت على
الباقرة التى تتولى المعلن اليها الأولى وكالتها وعند وصول الرسالة الى
ميناء الاسكندرية يوم وتفريغها بواسطة الشركة المعلن
اليها الثانية تبين وجود عجز فى البضاعة مقداره طناً
بلغت قيمته..... ج وقد ثبت هذا بموجب الايصال الصادر فى
..... من الشركة المعلن اليها الثانية والثابت استلام
..... طناً بدلاً من طن .

وحيث أن المعلن اليها الأولى تكون مسئولة عن العجز وتلتزم بتعويضه بصفتها وكيلة الباخرة وأمانة النقل البحري الذي يجب عليها تسليم الرسالة كاملة وسليمة الى أصحابها في ميناء الوصول تنفيذاً لالتزامها التعاقدى الناشئ عن عقد النقل البحري ، كما أن المعلن اليها الثانية تعتبر هي الأخرى مسئولة عن العجز للمذكور بصفتها المقاول الذي قام بتفريغ البضاعة من الباخرة وحراستها على الأرصفة مقابل أجر مستقل عن أجر النقل البحري .

وحيث أنه متى وجهت دعوى المسؤولية (من المرسل اليه) الى كل من الشركة الناقلة ومقاول التفريغ بطلب الزامهما معاً بالتعويض عن العجز الذي وجد بالرسالة فإن ذلك يفيد بذاته ان المرسل اليه قد اعتبر كليهما مسئولاً عن هذا العجز ومن ثم فليس على المدعى بعد ذلك (الطالبة) أن يبين في صحيفة دعواه ماهية الخطأ الواقع من مقاول التفريغ أو يقيم الدليل عليه لأنه مادام الأخير قد تسلم البضاعة من الناقل بغير ابداء تحفظات فإن هذا الاستلام يعتبر قرينة على أنه تسلمها بالمطابقة لما هو مبين بسند الشحن ولا يستطاع التخلص من المسؤولية إلا بنقض هذه القرينة بالدليل العكسي (الطعن رقم ٧٦ و ٨٠ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٧/١/٥ ، السنة ١٨ صفحة ٨١ - مجموعة المكتب الفني) .

وحيث أن الطالبة تقدر التعويض الجابر للضرر عن العجز في الرسالة بمبلغ

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها التي ستعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بالزامهما متضامين بأن

تؤديا للطالبة مبلغ عن الأضرار التي أصابتها وفقاً لما ذكر في
صلب الصحيفة مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول
الحكم بالنفاذ للعجل بدون كفالة (١) .

(١) يمكن إضافة الفوائد بواقع كذا في المائة من المائة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ
الفصل في الدعوى - وطبيعي أن مثل هذه الدعوى تعال إلى أهل الخبرة أي
يصدر فيها حكم تمهيدى بالأحالة إلى خبير أو بالتحقيق لاثبات أو نفي الخطأ
وتقدير مدى التعويض الجابر للضرر .

صيغة رقم (١٢٣)
طلب على عريضة بتوقيع الحجز التحفظي
على سفينة
مادة ٥٩ من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ (١)
باصدار قانون التجارة البحري

السيد / رئيس محكمة الابتدائية

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم المقيم ومحله
المختار مكتب الأستاذ / المحامي

ضد

- (١) السيد / بصفته مالك السفينة المسماة
والمسجلة بميناء تحت رقم
(٢) السيد / بصفته ريان السفينة

الموضوع

بموجب سندات دين بحرية (٢) يداين الطالب المعروض ضده الأول
بمبلغ قيمة توريد أنوات لازمة لاستغلال السفينة وصيانتها
(فقرة م من المادة ٦٠) وقد قام الطالب بالتنبيه على المعروض ضده
الأول بدفع هذه المبالغ بإنذاره على يد محضر مؤرخ إلا أنه لم

(١) مادة ٥٩ بحري : يجوز الحجز التحفظي على السفينة بأمر من رئيس المحكمة
الابتدائية المختصة أو من يقوم مقامه ويجوز الأمر بتوقيع هذا الحجز ولو كانت
السفينة متأهية للسفر .

(٢) تنص المادة ٦٠ من قانون التجارة البحري على أن الحجز التحفظي لا يوقع
على السفينة إلا وفاء لدين بحري وعدنت للمادة الديون البحرية التي تنشأ من
الأسباب الواردة فيها (١٩ سبب - راجع النص) .

يمثل وقد علم الطالب أن السفينة تتأهب للسفر .

ولما كان المعروض ضده الثانى هو الممثل القانونى لمجهز السفينة
كما أنه هو المسئول عن قيادتها والخروج بها من الميناء وكان من حق
الطالب أن يوقع حجزاً تحفظياً على السفينة وفاءً لمستحققاته وعملاً
بنص المادتين ٥٩ و ٦٠ من قانون التجارة البحرى .

بناء عليه

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحافطة المستندات المرفقة الأمر
بتوقيع الحجز التحفظى على السفينة الموضحة البيان والمعالم بصدر
هذا الطلب .

والسلام عليكم ورحمة الله

تحريراً فى

مقدمه

حافطة المستندات

١- سندات الدين .

٢- التنبيه بالسداد (الانذار)

٣- أى مستند يفيد حالة الاستعجال والخطر .

(١) يأمر رئيس المحكمة برفع الحجز إذا قدمت كفالة أو ضمان يكفى للوفاء بالدين
(مادة ٦٣ بحرى) .

صيغة رقم (١٢٤)
دعوى تعويض عن تصادم بحرى
ضد سفينة شركة أجنبية

مادة ٢٩٢ من قانون التجارة البحرى رقم ٨ لسنة ١٩٩٠
ومادتان ١ و ٣ من معاهدة بروكسل لسنة ١٩١٠

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

شركة الايطالية الجنسية ويمثلها قانوناً مديرها وتعلن
بفرعها (أو وكيلها) بجمهورية مصر العربية بجهة مخاطباً
مع (١)

وأعلنته بالآتى

الطالب يمتلك مركب صيد « بوت » (٢) يعمل به حوالى اثنى عشر
عاملاً يخرجون الى البحر لصيد الأسماك ويتاريخ أثناء
سير البوت فى عرض البحر صدمته مركباً ايطالية تابعة للشركة المعلن
اليها مما أدى الى غرقه وققد جميع الأدوات والمهمات والمذقولات التى
كانت به وقيد الحادث برقم لسنة عوارض
..... ويعد عرض الأوراق ومحضر المعاينة على نيابة
أصدرت قرارها بقيد الواقعة جنحة بالمائة ٢٤٤ عقوبات ضد ريان

(١) ما يتعلق بالشركات الأجنبية التى لها فرع أو وكيل فى جمهورية مصر
العربية يسلم الاعلان الى هذا الفرع أو الوكيل (مادة ١٢/٥ موافعات) .

Boat (٢)

السفينة الايطالية المتسببة فى الحادث وحكم على الريان بالادانة بالغرامة بجلسة وتأييد الحكم بالاستئناف رقم
جنح مستأنف فأصبح ثبوت الخطأ نهائياً .

ولما كانت الشركة المعلن اليها أمين السفينة التى ارتكبت الحادث وكان أمين السفينة وعلى ما جرى عليه الفقه والقضاء يرتبط مع المجهز بعقد وكالة مأجورة وأنه يباشر نشاطه باسم المجهز ولحسابه ولذا فهو وكيل عنه وكالة مأجورة وأنه يباشر نشاطه باسم المجهز ولحسابه ولذا فهو وكيل عنه وكالة عادية وتخضع لكل القواعد التى تطبق على عقد الوكالة سواء من حيث تكوينه أو من حيث آثاره أو انقضاءه وتنصرف وكالة أمين السفينة الى الحلول محل المجهز أو الريان فى تلقى الاحتجاجات عن عوار البضائع أو تلفها أو ما يحدث منها من مصادمات واتلاف .

وحيث أن ريان السفينة الذى ارتكب الحادث تابع للمجهز ومالك السفينة ويسأل فى نطاق مسئولية المتبوع عن أعمال التابع والتى يجوز فيها الرجوع بالتعويض على المتبوع دون ضرورة الى اختصاص التابع خصوصاً وأنها مسئولية مفترضة لا تنفع إلا بالقوة القاهرة والسبب الأجنبى وخطأ المضرور وهو غير حاصل فى وقائع الدعوى الراهنة التى ثبت فيها خطأ الريان بالحكم الجنائى النهائى الصادر بإدائته وهو عنوان الحقيقة وبالتالي تسأل الشركة المعلن اليها بحساباتها مالكة للبأخرة التى ارتكبت ربانها الحادث .

وحيث أن سفن الصيد من السفن التى تخضع لأحكام القانون البحرى إذ أن ملاحه الصيد تحيط بها نفس الأخطار البحرية التى تتعرض لها الملاحه البحرية ، وسفن الصيد وإن لم تستخدم عادة فى رحلات طويلة إلا أنها تقوم برحلات لها خطرها فى كل فصول السنة ، ونظراً لأن التصادم خطر بحرى كثير الوقوع فقد وضعت قواعد دولية لتنظيم مرور السفن فى البحار وعملت الدول على توحيد أحكام التصادم ابتغاء القضاء على التنازع بين القوانين فى هذا الشأن وانتهت الى وضع معاهدة بروكسل الخاصة بتوحيد بعض القواعد المتعلقة

بالمصادمات البحرية فى ٢٣/٩/١٩١٠ وقد وافقت مصر على هذه المعاهدة بالقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٤١ وصدر مرسوم باصدارها والعمل بها من أول يناير سنة ١٩٤٤ كما أن إيطاليا من الدول الموقعة على هذه المعاهدة .

وحيث أن أحكام المعاهدة المذكورة تطبق على جميع أصحاب الشأن عندما تكون جميع السفن المختصة تابعة لدول موقعة على المعاهدة أو منضمة إليها ومن ثم يتعين تطبيق أحكامها فى النزاع الحالى فسفينة الصيد سفينة عربية مصرية ، والسفينة الأخرى سفينة إيطالية وطبقاً للمادة الأولى من المعاهدة تطبق أحكامها بصرف النظر عن المياه التى حصل بها التصادم وتنص المادة الثالثة من المعاهدة على أنه إذا حصل التصادم بسبب خطأ إحدى السفن فتلتزم السفينة التى ارتكبت ذلك الخطأ بتعويض الخسائر .

وحيث أن الثابت من قضية الجنحة ومن الحكم على ريان بالبخرة الإيطالية بالعقوبة الجنائية على أساس أنه صدم بالبخرة قيادته مركب الصيد المملوكة للطالب وإتلفها ونتج عن هذا العمل إصابة بعض بحارتها وغرق المنقولات التى كانت على سطحها وهى أدوات الصيد وأدوات الغزل والشباك وفلوكة صغيرة وبعض قوارب المطاط فضلاً عن المركب ذاتها البالغ طولها ١٨ متراً وعرضها خمسة أمتار ويقدر الطالب جملة التعويض عن هذه الخسائر بمبلغ

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة..... بجلستها التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للمطالب مبلغ تعويضاً عن الأضرار التى أصابته على نحو ما جاء بصليب الصحيفة والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاد المعجل الطليق من قيد الكفالة .

ولأجل العلم

صيغة رقم (١٢٥)

دعوى تعويض عن غرق مركب نزهة بخطأ سفينة حربية أجنبية مادة ٢٩٦ تجارى بحرى ومعاهدة بروكسل

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى .

أنا المحضر محكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/ رئيس الجمهورية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة
متخاطباً مع

(٢) السيد/ وزير الدفاع بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة

(٣) السيد/ سفير الولايات المتحدة بالقاهرة بصفته ممثلاً لرئيس
الولايات المتحدة ووزارة الحرب بها ويعلن بمقر السفارة بالقاهرة بجهة
..... متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

الطالب يمتلك لنش نزهة آلى يدار بالموتور ومصنوع من الفيبر
جلاس والخشب الباتشباين طوله ٢٢ متراً وعرضه ستة أمتار وله
بعض غرف النوم والمعيشة ومجهز الأثاث والأدوات اللازمة وهو
مسجل بإدارة التفتيش البحرى منذ تحت رقم

وبتاريخ أثناء قيام الطالب وبعض أفراد أسرته وأصدقائه
بالنزه فى المياه الإقليمية فى منطقة غرب الاسكندرية فوجيء بمنشأة
عائمة تحمل العلم الأمريكى تقترب منه فحاول تفاديها إلا أنها بعد أن
أصبحت على مسافة قريبة من اللنش تسببت فجأة فى هياج البحر
الأمر الذى ترتب عليه انقلاب اللنش مما أدى الى غرق ثلاثة من ركابه
ويصعوبة بالغة استطاع الباقون التعلق بأطواق النجاة وحين أحس قائد

العائمة الأمريكية (التي تبين فيما بعد أنها إحدى قطع الأسطول الأمريكي المتواجد في هذه المنطقة) اتخذ إجراءات مساعدة ركاب اللنش حتى تم انقاذهم عدا الثلاثة الذين كانوا من المفرقين .

وحيث أن غرق اللنش وركابه وبما عليه من أشياء ذات قيمة كان نتيجة طبيعية لخطأ ريان السفينة الحربية التي تحمل العلم الأمريكي والتي تجول وتصول في المياه الإقليمية المصرية منتهكة بذلك سيادة الدولة على أراضيها غير عابئة بأحكام المعاهدات الدولية أو القوانين التي استقر عليها العرف البحري .

وحيث أن المعلن اليه الثاني منوط به حراسة حدود البلاد وحماية أمن المواطنين على أرض مصر وفي مياهها الإقليمية كما أن المعلن اليه الأول هو المسئول عن تواجد هذه العائمة الأمريكية التي تسببت في الحادث على أرض الوطن ومن غير المتصور أن تجوب قطع الأسطول الأمريكي مياهنا الإقليمية دون علم السلطات وموافقتها .

ومتي كان ذلك فإن كلاً من المعلن اليهما بصفته يكون مسئولاً عن تعويض أضرار الحادث الذي حل بالطالب كما أن المسئول الأول هو المعلن اليه الثالث الذي يمثل العلم الأجنبي للرفوع على العائمة التي تسببت في الحادث .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهم الحكم متضامنين بأن يؤدوا للطالب مبلغ كتعويض عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت به حسبما توضح بصلب الصحيفة والزائمهم المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة (١) .

(١) يمكن لوزيرة للتقنين أن يرفعوا دعوى مماثلة . راجع المادة ٢٠٠ من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ بإصدار قانون التجارة البحرية حيث أجازت رفع هذه الدعوى أمام محكمة موطن للدعى عليه أو المحكمة التي وقع في ثلثتها التصادم ويجوز الاتفاق على عرض منازعات التصادم على هيئة التحكيم .

صيغة رقم (١٢٦)
دعوى بطلب تنفيذ عقد ايجار سفينة عارية
وتعويض عن التأخير
مواد ١٥٨ و ١٦١ و ١٦٢ من قانون التجارة البحرى
رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / بصفته الممثل
القانونى لشركة ومقرها والمتخذ له محلاً مختاراً
مكتب الأستاذ المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ المقيم (او الممثل القانونى)
لشركة وموطنها متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه
السفينة المسماة « سفنكس » والبالغ حملتها الكلية طناً (٢)
بأجرة قدرها وذلك لمدة محددة تبدأ من تاريخ حتى
..... وذلك بالشروط والمواصفات الواردة بمشارطة الايجار الزمنية
الموقعة من الطرفين والتي تضمنت موعداً لتسليم السفينة ووضعها

(١) منشور فى الجريدة الرسمية للعدد ١٨ تابع فى ٢/٥/١٩٩٠ .

(٢) ايجار السفينة عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يضع تحت تصرف المستأجر
سفينة معينة أو جزءاً منها مقابل اجرة وذلك لمدة محددة (التأجير بالمدة) أو
للقيام برحلة أو رحلات معينة (التأجير بالرحلة) مدة ١٥٢ تجارى بحرى -
ولا يثبت عقد ايجار السفينة إلا بالكتابة عند تأجير السفينة التى لا تزيد
حمولتها الكلية عن عشرين طناً .

تحت تصرف الطالب بتاريخ صالحة للملاحة والاستعمال المتفق عليه وعلى أن يكون التسليم في ميناء بورسعيد^(١) .

وحيث أنه قد حل موعد التسليم دون أن يفى المعلن إليه بالتزامه وتبين أن السفينة المتعاقدة عليها غير موجودة بالميناء وهو ما ترتب عليه الإضرار بالطالب ذلك أنه بمجرد تعاقد الطالب مع المعلن إليه على التأجير ارتبط مع بعض الأشخاص بسندات شحن بضاعة وقام بتشوين جزء منها مما يعرض استمرار وجودها في ميناء الشحن لتحمل الطالب رسوم أرضية وتعرضها للتلف وتعطيل مصالح الشاحنين .

وحيث أنه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - من أن تأجير السفينة بمشارطة إيجار موقوتة يترتب عليه انتقال الإدارة التجارية للمستأجر فيحق له إصدار سندات لصالح الغير ويُسأل عندئذ في مواجهتهم باعتباره ناقلاً (الطعن رقم ١٢٢ سنة ١٩٤٢ ق جلسة ١٠/٣/١٩٨٠) منشور في كتاب قضاء النقض البحرى للمستشار الدكتور / أحمد حسنى ، القاعدة رقم (٥) صفحة ١٥) ومؤدى ذلك أن الطالب أصبح متحملاً للمسئولية تجاه الغير عن خطأ لم يرتكبه هو وإنما تسبب فيه المعلن إليه بتأخيره في تسليم السفينة المؤجرة في الموعد والمكان المحددين بالمشارطة .

ولما كانت المادة ١/١٦٢ من قانون التجارة البحرى تنص على أن يلتزم المؤجر بأن يضع السفينة تحت تصرف المستأجر في الزمان والمكان المتفق عليه- وكان المعلن إليه قد تقاعس في تنفيذ التزامه بالتسليم رغم انذاره على يد محضر بتاريخ لتسجيل هذا الاخلال .

وحيث أن الطالب قد وفى التزاماته ومنها سداد الأجرة كما أنه لا

(١) نصت المادة ١٦١ من قانون التجارة البحرى على أن إيجار السفينة غير مجهزة (عارية) عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بوضع السفينة تحت تصرف المستأجر لمدة محدودة دون تجهيزها بمؤن أو بحارة أو بعد تجهيزها تجهيزاً غير كامل .

يوجد سبب من الأسباب التي تجيز حق الحبس للمعلن اليه ومن ثم فإنه يحق للمطالب فضلاً عن المطالبة بالزام المعلن اليه بالتسليم أن يطالبه بتعويض الأضرار الناشئة عن التأخير عملاً بالقواعد العامة في المسؤولية .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة يجلسها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من صباح يوم الموافق لكي يسمح الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بتسليم الطالب السفينة الموضحة البيان بصلب هذه الصحيفة ومشاركة الايجابار الزمنية المؤرخة وبالحالة المتفق عليها فيها وتحرير قائمة جرد بكل ما عليها من مواد ومؤن والأمر بإدخالها الحوض الجاف بميناء بورسعيد للكشف على بدننها للتحقق من حالتها قبل الاستلام وفي الموضوع الزامه بأن يؤدي للمطالب مبلغ كتعويض عن الأضرار التي أصابته نتيجة التأخير في التسليم مع فرض غرامة تهديدية قدرها جنيتها عن كل يوم تأخير والإذن بتنفيذ الحكم في الشق المستعجل بمسودته وشمول الحكم في الشق الموضوعي بالتنفيذ المعجل المطهر من الكفالة والزام المعلن اليه المصروفات^(١) ومقابل أتعاب المحاماة في الدعوى - مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى بكل ضروبها .

ولأجل العلم
.....

(١) تختص المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها مكتب تسجيل السفينة التي ترفع علم جمهورية مصر العربية بنظر الدعوى العينية بها ما لم ينص القانون على غير ذلك (مادة ١٠ تجارى بحرى) والقاعدة العامة : أنه في المواد التجارية يكون الاختصاص لمحكمة المدعى عليها أو للمحكمة التي تم الاتفاق ونفذ كله أو بعضه في دائرتها أو للمحكمة التي يجب تنفيذ الاتفاق في دائرتها (مادة ٥٥ مرافعات) أما الاعلانات التي تتعلق بهجرة السفن التجارية أو بالعاملين فيها فتسلم للربان (مادة ٨/١٢ مرافعات) وحسب الإشارة أنه في حالة رفع الدعوى إلى محكمة غير مختصة (أي كان نوع الاختصاص فإنه يتعين عليها إذا قضت بعدم اختصاصها أن تأمر بإحالتها إلى المحكمة المختصة عملاً بالمادة ١١٠ مرافعات .

الباب الرابع
الصيغ القانونية
للمنازعات الضريبية

صيغة رقم (١٢٧)

صيغة نموذج اللجنة الداخلية (١٨ ضرائب)

مواد ٣٨ و ٨٦ و ١٠٦ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١

السيد/.....

المهنة والنشاط.....

العنوان.....

أتشرف بإفادتكم بأنه طبقاً لما تقتضى به الفقرة الثانية من المادة ٣٨ والفقرة الأولى من المادة ٤١ والمادتين ٨٦ و ١٠٦ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ والمادة ٢٥ من لائحته التنفيذية من وجوب توجيه اخطار بعناصر ربط الضريبة فى الأحوال الآتية :

١- تصحيح الاقرار أو تعديله .

٢- تقدير الأرباح أو الإيراد لعدم تقديم الاقرار وفقاً لأحكام المواد ٣٤ و ٣٧ و ١٠٢ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ٨١ ولما كان ينطبق عليكم ما جاء بالبند المشار اليه فترسل اليكم بياناً بعناصر الضريبة وقيمتها عن السنوات من الى فإذا كانت لديكم ملاحظات عليها كلها أو بعضها فنرجو موافاتنا بها كتابة خلال شهر من تاريخ تسلمكم لهذا الاخطار مع الرد فى الميعاد صراحة بما تقبلونه منها .

ونوجه النظر الى أنه إذا لم ترد لنا ملاحظاتكم على التقدير أو التصحيح أو التعديل فى الميعاد ربطت المأمورية الضريبية وفقاً لوجهة نظرها .

وفيما يلى عناصر وأسس ربط الضريبة وقيمتها :

أولاً : الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية والضريبية على

أرباح المهن غير التجارية .

نوع الضريبة :

١- التصحيح أو التعديل الذى أدخل على القرار.

٢- أسس التقدير .

سنة	سنة	سنة	سنة	سنة	جملة الإيراد سنة
-	-	-	-	-	٢٠٪ تنزيل
					صافى الإيراد -

ثانياً : الضريبة العامة على الدخل :

جملة الايراد

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

تحريراً فى

مأمور الضرائب

صيغة رقم (١٢٨)

تظلم من الممول على ربط الضريبة

مواد ٣٨ و ٤١ و ٨٦ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١

السيد/رئيس مأمورية ضرائب

تحية طيبة وبعد

بتاريخ تلقينا النموذج رقم ١٨ ضرائب جاء فيه أن المأمورية قررت ربط الضريبة عن السنوات من الى في النموذج ، ورغم سبق اعتراضنا على هذه التقديرات الجزافية وطرح الإقرار الضريبي المقدم منا وذلك في خلال الأجل المشرى لإبداء ملاحظاتنا . ورغم ذلك أرسلت المأمورية إلينا نموذج ورد وتنبيه بالدفع رقم ٣ و ٤ و ٨ ضريبة عامة أدرجت فيه نفس المبالغ السابق إدراجها بالنموذج ١٨ بغض النظر عما أبديناه من ملاحظات واعتراضات .

وحيث أنه يحق لنا التظلم أمام لجنة إعادة النظر ولجنة التظلمات من هذا الربط وذلك للأسباب الآتية :

أولاً - إهدرت المأمورية الدفاتر المنتظمة التي يمسكها الطالب والتي تمثل حقيقة الإيرادات والمصروفات وكان هذا الالتفات عن الدفاتر والمستندات بغير سند من القانون أو الواقع .

ثانياً - أسقطت المأمورية من حسابها فترة غلق المنشأة من إلى في كل عام (مثلاً كان يكون الممول محامياً أو طبيباً اعتاد غلق المكتب أو العيادة فترة معينة كل سنة) وقدرت إيرادات وهمية عن هذه الفترة التي لا يعمل فيها الطالب على أساس متوسط دخل جزافي لا يمثل الحقيقة .

ثالثاً - لم تلتزم المأمورية بما أورده الطالب (الممول) بمحاضر الأعمال والقرارات من أنه (تذكر أي ملاحظات تكون قد أبديت ولم تأخذها المأمورية في الاعتبار .

رابعاً - هناك مبالغ و و كان يتعين
استبعادها من وعاء الضريبة نسب (يذكر السبب) .

فلهذه الأسباب وللأسباب الأخرى التى سيبيدها الطالب أمام لجنة
إعادة النظر أو لجنة الطعن .

نرجو إعادة عرض تقدير الضريبة عن السنوات من الى
..... الخاصة بمنشأة الطالب فى ضوء هذه الملاحظات والمستندات
الثابتة بالملف .

مع حفظ حق الطالب فى اتخاذ ما يراه فى ضوء القانون .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً فى

مقدمه

صيغة رقم (١٢٩) طعن على تقدير ضريبة تركات^(١)

إنه فى يوم
بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :
(١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً
مع

(٢) السيد/ مدير مصلحة الضرائب (مأمورية ضرائب التركات)
بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنتهما بصحيفة الطعن الآتى

على قرار لجنة طعن ضرائب الدائرة الصادر
بتاريخ والقاضى بقبول الطعن شكلاً وفى الموضوع برفضه
وتأييد ربط المأمورية فى تقديرها لصافى تركة المرحوم بمبلغ
.....

الموضوع

بتاريخ توفى لرحمة الله المرحوم وانحصر
ميراثه الإشرعى فى الطالب وفى أشقائه طبقاً للإشهاد الشرعى
ومحضر الجرد وقامت مأمورية الضرائب (المعلن اليها الثانية) بتقدير
قيمة صافى التركة بمبلغ وحينما أخطر الطالب مع باقى
الورثة بهذا التقرير اعترض عليه مستنداً فى ذلك الى انه يداين
المورث بمبلغ بمقتضى سند مؤرخ وأحيل هذا

(١) راجع الصيغتان السابقتان .

الخلافاً على لجنة الطعن التي أصدرت بتأريخ قرارها رقم المشار إلى منطوقه فيما سبق وهو قرار لا يتفق مع صحيح القانون ويخالف الواقع ومن حق الطالب الطعن عليه أمام المحكمة الابتدائية طبقاً للقانون تأسيساً على أن الدين الثابت بالسند المؤرخ دين حقيقي وقد استصدر الطالب بناء عليه أمر أداء رقم من محكمة الابتدائية وأعلن لورثة المتوفى فلم يعارضوا فيه وأصبح لذلك بمثابة حكم نهائى حائز قوة الشيء المحكوم فيه مما كان يتعين معه على مأمورية الضرائب ولجنة الطعن استنزال قيمة هذا الدين الصادر بناء على هذا الأمر من قيمة التركة لكن لجنة الطعن بإهدارها هذا الدين وإهدارها المبدأ القائل بأنه لا تركة إلا بعد سداد الديون تكون قد صادرت على حق ثابت للطالب الأمر الذى يحق له معه أن يطعن عليه أمام هذه المحكمة .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهما الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائنة بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بقبول هذا الطعن شكلاً وفى الموضوع الحكم له أصلياً بالطلبات الواردة بصحيفة الطعن والغاء التقدير المربوط لتركة المرحوم لاستغراقها بالدين واحتياطياً لحالة الدعوى الى التحقيق ليثبت الطالب بكافة طرق الاثبات أن الدين الثابت بمقتضى السند المؤرخ هو دين حقيقى وصحيح مع التزام المعلن اليهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على درجتى الطعن فى قرار اللجنة وهذا الطعن .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٠)
دعوى بطلب إهدار التقدير الجزافي
لمصلحة الضرائب حالة وجود دفاتر منتظمة
مادة ٢٢ من القانون التجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....التاجر بجهة
والمقيم ومحلله المختار مكتب الأستاذ /
المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت الى كل من :
(١) السيد/وزير للمالية بصفته ويعلمن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً
مع

(٢) السيد / رئيس مصلحة الضرائب (مأمورية ضرائب الأرباح
التجارية بجهة^(١)) بصفته ويعلمن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً
مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ صدر قرار لجنة طعن ضرائب الدائرة
..... بتقدير الأرباح التجارية على منشأة الطالب عن السنوات من
..... الى بمبلغ وذلك على التفصيل الآتى : عن
السنة بمبلغ وعن السنة بمبلغ
وعن السنة بمبلغ وعن السنة بمبلغ
وقد جاء قرار اللجنة وفقاً للتقدير الجزافى بعد أن أهدرت الدفاتر

(١) أنه وإن كانت مصلحة الضرائب ليست لها أهلية التقاضى بمفردها (أى بدون
هيئة قضايا الدولة من خلال وزارة المالية) فإنه لا ضرر من اختصاصها ما دمت
قد اختصمتنا الممثل القانونى وهو وزير المالية بصفته .

التجارية بمنشأة الطالب بحجة أنها غير منتظمة .

وحيث أن الدفاتر المنتظمة من الوجهة الضريبية هي الدفاتر الحسابية التي تقف بمقردها للتدليل على صحة نتيجة أعمال المنشأة بدون حاجة الى اثبات آخر أو دليل خارجي وتمثل المال الحقيقي للمنشأة وبذلك يكون أساس التمييز بين الدفاتر المنتظمة وغير المنتظمة وفقاً للضوابط التي قررها القانون رقم ٢٨٨ لسنة ١٩٥٣ في شأن الدفاتر التجارية ومن أهم هذه الضوابط أن تكون الدفاتر ممسوكة على حسب الأصول الفنية أو التي جرى عليها العرف طبقاً لطبيعة كل صناعة أو تجارة أو حرفة وإن تكون مؤيدة بالمستندات وهي الوثائق التي تثبت صحة العمليات التي قامت بها المنشأة وقيدتها بدفاترها .

ومن حيث أن دفاتر منشأة الطالب التي أهدرتها مصلحة الضرائب دفاتر منتظمة وتمثل المركز المالي الحقيقي للمنشأة وهي تشير الى خسارة عن السنوات المقدر عنها الضريبة بمقتضى قرار اللجنة للمطعون فيه وإذا كان يحق للطالب أن يطعن على هذا التقدير .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمعا الحكم بقبول هذا الطعن شكلاً وفي الموضوع بالغاء قرار لجنة طعن ضرائب فيما تضمنه من تقدير الضريبة بمبلغ عن السنوات من الى والحكم باعتبار الخسائر الصافية للشركة في كل سنة من السنوات من الى بالمبالغ الآتية على الترتيب و..... و..... و..... وفقاً لدفاتر الشركة الأمية والمنتظمة مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب .

صيغة رقم (١٣١)
طعن ضريبي أمام المحكمة الابتدائية
طبقاً للقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١

إنه في يوم

بناءً على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى :

١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلمن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً
مع

٢) السيد / رئيس مصلحة الضرائب بصفته (مأمورية ضرائب
.....) ويعلمن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتي

الطالب يمارس وقد ربطت عليه مأمورية الضرائب
..... الضريبة عن سنوات على أساس إيراد قدره
..... وبعد ذلك قدم إقراره عن عام تضمن أنه ابتداء من
السنة المذكورة زاول عمله بالاشتراك مع وقد بلغت
إيراداتهما الصافية من نشاطهما المشترك في سنة مبلغ
..... حصته فيها بواقع والباقي وقدره هو
حصة شريكه وهذه الحصة الأخيرة معفاة من الضرائب
طبقاً لنص المادة من القانون رقم ١٥٧ / ١٩٨١ ثم قدم
الطالب إقراراً مماثلاً عن العام التالي أورد به أن صافي
الإيرادات فيها مبلغ يخص شريكه منها مبلغ

وحيث أن مأمورية الضرائب التي يمثلها المعلن اليه الثاني طرحت
هذه الاقرارات ووضعت تقريرها المؤرخ أوضحت به أن

متوسط أرباح الطالب من السنوات من الى قد بلغت وأخطرتة بالربط على هذا الأساس بالنموذج رقم ضرائب المؤرخ فطعن الطالب على ذلك أمام لجنة الطعن تأسيساً على أن الكيان القانوني للمنشأة تغير ابتداء من من منشأة فردية الى شركة وأن هذا التغيير يمنع قاعدة الربط الحكمي إلا أن لجنة الطعن قضت برفض الطعن وتأييد قرار الربط الذي أجرته المأمورية مما يحق معه للطالب أن يطعن على هذا القرار للأسباب الآتية (١) :

(نفس الأسباب التي ذكرت أمام لجنة الطعن ويمكن أن يضاف إليها ما قد يستجد من أسباب أخرى) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بقبول هذا الطعن شكلاً وفي الموضوع بالقاء قرار لجنة طعن ضرائب الدائرة كذا وباعتبار نشاط منشأة الطالب كمنشأة فردية منتهياً منذ وبدء نشاط المنشأة كشركة من وتعديل ربط الضريبة على هذا الأساس مع الزام المعلن اليهما المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

(١) يمكن تقديم هذا الطعن بعريضة على غرار ما يجري عليه العمل بمجلس الدولة وتذيل العريضة بالاعلانات - راجع الصيغة التالية .

صيغة رقم (١٣٢) تجديد طعن ضريبي من الشطب

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم بشارع
..... ومحل المختار مكتب الأستاذ / المحامى
بشارع

ضد

١) السيد / وزير المالية بصفته

٢) السيد / مراقب عام مأمورية ضرائب الحاصلات الزراعية
بالقاهرة ويعلنان بهيئة قضايا الدولة بمبنى مجمع التحرير بميدان
التحرير بالقاهرة .

الموضوع

أقام الطالب طعناً فى تقدير ضريبي جاء فيه أنه بتاريخ.....
ناقشت المأمورية التى يشرف عليها للعلن اليه الثانى فى اقراراته
الضريبية المقدمة عن عام والتى أوضح فيها أنه كان عاملاً
بالأجر فى عمل موسمى وقدم المستندات الدالة على ذلك إلا أن المأمورية
قد حوكت الطالب من مجرد عامل بالأجر الى تاجر جملة وقدّرت
مبيعاته تقديرات جزائية مبالغ فيها مبالغة شديدة كما لم تحتسب له
أية مصروفات وقد أوضح الطالب أسانيد الطعن تفصيلاً بصحيفة
الطعن الذى تحدّد لخطره جلسة أمام الدائرة تجارى
وضرائب كلى جنوب القاهرة .

وحيث أنه بالجلسة المذكورة قررت المحكمة شطب الدعوى .

ولما كان يحق للطالب ومن مصلحته تجديد الدعوى من
الشطب .

بناء عليه

يلتمس الطالب تجديد الدعوى لأقرب جلسة أمام ذات الدائرة
وينفس الطلبات المبدأة في صحيفة الطعن .
تحريراً في

الطاعن

اعلان طعن ضريبي

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
والمأخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ /..... المحامي
بشارع القاهرة

أنا محضر محكمة قصر النيل الجزئية انتقلت في تاريخه الى كل
من :

١) السيد/وزير المالية بصته الرئيس الأعلى لمصلحة الضرائب .

٢) السيد/ مراقب عام مأمورية ضرائب الحاصلات الزراعية
بصفته ، ويعلن الإثنان بهيئة قضايا الدولة بمبنى مجمع التحرير
بميدان التحرير بالقاهرة متخاطباً مع:.....

وأعلنت كل واحد منهما بصورة من صحيفة تجديد الطعن
الضريبي المرفق وكلفتهما الحضور ... الخ .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٣)
طعن بالاستئناف على حكم ضريبي
القانون ١٥٧/١٩٨١

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة استئناف لدائرة الضرائب والتجارية

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم بصفته شريكاً في شركة التضامن
المسماة (وشركاه) وشريك متضامن بها والمقيم بجهة
..... ومحل المختار مكتب المحامي

ضد

(١) السيد / وزير المالية بصفته .

(٢) السيد / مراقب عام مأمورية ضرائب بصفته .

الموضوع

(استئناف الحكم الصادر بجلسة في القضية رقم
..... لسنة ضرائب كلي والقاضي
منطوقه بما يلي : « حكمت المحكمة بهيئة تجارية » .

أولاً : بقبول الطعن شكلاً بالنسبة للطاعن الأول .

ثانياً : بعدم قبول الطعن لرفعه من غير ذي صفة بالنسبة لباقي
الطاعنين والزامهم بمصروفات هذا الشق من الطعن .

ثالثاً : وفي الموضوع بتعديل القرار المطعون عليه بجعل صافي ربح
الشركة في كل سنة من السنوات و.....
مبلغ سنوياً والزمّت الطاعن بالمصروفات المناسبة وعشرة
جنيهاً مقابل لتعاب المحاماة .

الوقائع

بتاريخ أصدرت لجنة طعن ضرائب قرارها
فى الطعن رقم لسنة فى موضوع الخلاف بين
الطاعن وبين المأمورية حول تصيد أرباح الشركة عن السنوات
..... وأعلن هذا القرار للطاعن وهو يقضى بما يلى (قررت
اللجنة قبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بتخفيض صافى ربح الطاعن
الى مبلغ عن سنة ومبلغ عن سنة
..... ومبلغ عن سنة) .

وإذ كان هذا القرار الذى انتهت اليه اللجنة مجحفاً ولا يتمشى مع
الواقع فقد طعن عليه الطاعن بالقضية رقم لسنة
ضرائب كلى مؤسساً طعنه على أسباب قانونية وأخرى
واقعية حاصلها أن اللجنة خالفت القواعد الأساسية فى تسبيب الأحكام
وذلك طبقاً لما جاء بالمادة ٥١ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ وإنها
غالت مغالاة شديدة فى تقديرها للأرباح من كافة الأوجه التى يقوم
عليها نشاط المنشأة وهى منشأة تجارية تمارس نشاط تقديم الأغذية
والمشروبات للرواد وحيث قدرت اللجنة الأرباح عن وجبات الطعام
اعتبرت عدد أيام العمل ٣٦٥ يوماً فى حين أنها ١٧٦ يوماً كما غالت فى
تقدير رقم المبيعات ونسبة الربح وأن اللجنة سايرت المأمورية فيما
ذهبت اليه من اعتبار كمية السكر الداخلة فى أعمال الكافتيريا
للمشروبات الساخنة بواقع ١٢ كيلوجراماً وبألغت فى عدد أيام العمل
ونسبة مجمل الربح وقامت بتقدير أرباح عن مشروب البيرة رغم أن
المنشأة لا تقدم الخمر لروادها ولا يوجد لها ترخيص بذلك . وإنها
أخطأت حينما لم تستبعد أرباح عصير الفواكه مع أن هذا العنصر
يدخل ضمن مستلزمات الانتاج ومكوناته وبالتالي لا يحق لها إيراداً
بذاته فضلاً عن مغالاة اللجنة فى تقدير إيراد التليفون وطرحت كثيراً
من المصروفات الثابتة بالمستندات ، وبعد أن تداولت القضية بالجلسات
ودفعت مصلحة الضرائب بعدم قبول الطعن لصيرورة الربط نهائياً

كما طلبت رفضه وتأييد قرار اللجنة والزام الطاعن المصروفات ثم أصدرت محكمة أول درجة حكمها المشار الى منطوقه فيما سبق .

وحيث أن هذا الحكم قد أخطأ في تطبيق القانون كما جاء قاصراً من حيث التسببب فضلاً عن إخلاله بحق الدفاع مما يحق معه للطالب أن يطعن عليه بالاستئناف للأسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

أولاً : الخطأ في تطبيق القانون :

أخطأت محكمة أول درجة في تطبيق نص المادة ٢/٣٤ من القانون ١٤ لسنة ١٩٢٩ فبعد أن تصدت للرد على الدفع بعدم القبول المبدئى من مصلحة الضرائب وانتهت الى تكييفه التكييف السليم أهدرت القواعد العامة فى النيابة فى التصرفات ، فقد ذكر الحكم المطعون فيه بأى مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٣٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٢٩ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن القانون لم يفرض ضريبة الأرباح التجارية والصناعية على ما تنتجه شركات التضامن من أرباح ولكنه فرض الضريبة على كل شريك شخصياً عن مقدار نصيب فى الربح يعادل حصته فى الشركة مما مقتضاه أن الشريك فى شركات التضامن يعتبر فى مواجهة مصلحة الضرائب هو الممول وهو المسئول شخصياً عن الضريبة ومن ثم يكون على هذا الشريك أسوة بالمول الفرد أن يطعن على الربط بنفسه أو بمن ينيبه فى ذلك من الشركاء أو الغير وإلا أصبح الربط نهائياً والضريبة ولجبة الأداء ، والى هنا فإن ما ذكره الحكم سليم لكنه حين طبق هذه القواعد على النزاع المطروح أخطأ القانون فقد ذكر أن الطاعن أقام الطعن بصفته مديراً للشركة ولم يقرمه بصفته نائباً عن الشريكين الآخرين للتضامنين وكان يتعين عليهم أن يطعنوا بأشخاصهم فى قرار اللجنة ومن ثم فإن اثر الطعن لا ينصرف الى باقى الشركاء للتضامنين ، ثم يتطرق الحكم المطعون فيه الى إهدار القواعد العامة حين يقول أنه لا محل للتحدى بأن هؤلاء الشركاء قد اتابوا الطاعن عنهم فى عقد الشركة

لتمثيلهم أمام القضاء ، وهذا الذى ذهب اليه الحكم مردود بما جاء بالمادة ٥٢٠ من القانون المدنى التى أجازت لكل شريك أن ينفرد بالادارة فى شركات التضامن فى حالة واحدة فقط وهى حالة ما إذا لم يكن قد اتفق على تعيين مدير لها أما إذا اتفق على ذلك فإن هذا المدير يكون هو وحده صاحب الصفة ولا يكون لأى من الشركاء أن يتدخل فى أعمال الادارة أو يشترك فيها ، ومقتضى ذلك أنه متى كان عقد الشركة قد نص على تعيين من يتولى الادارة فإنه يكون وحده الممثل القانونى لها ، والثابت بالعقد المرفق بالمقررات أن الطاعن هو وحده الممثل القانونى والمدير المسئول وهو المحاسب المنوط به إمساك حسابات الشركة والتعامل مع الضرائب ، ومتى كان الشركاء قد اتبوا شريكهم أو المدير فى اتخاذ الاجراءات مع مصلحة الضرائب فإن هذه الاجراءات يجب أن توجه الى النائب بصفته هذه وذلك سواء أكانت الشركة قائمة أو كانت فى حالة تصفية . (نقض رقم ٦٠ سنة ٢٤ ق جلسة ١٥/١٠/١٩٥٨ س ٩ ص ٤١٦ ، قضاء النقض التجارى للمستشار الدكتور أحمد حسنى ص ٢٩٣) (١).

هذا الى جانب أن مصلحة الضرائب تبيح للشريك المتضامن أن يطعن فى الربط بنفسه أو بمن ينيبه من الشركاء أو الغير أو بوكيله وهو تطبيق للقواعد العامة (مادة ٦٩٩ مدنى) ، ولا يسوغ لمصلحة الضرائب أن تحل ارادتها محل المتعاقدين لأن عقد الشركة هو قانون الشركاء يلزمهم ويلزم مصلحة الضرائب وماداموا قد اتفقوا على من ينوب عنهم ويمثلهم ويمثل الشركة فإن القول بأن الطاعن مدير وليس نائباً عن الشركاء قول متناقض لفظاً ومعنى إذ لا معنى لأن يكون هناك ممثل قانونى للشركة ثم ننكر عليه صفة فى النيابة عن الشركاء فى أعمال الادارة .

(١) قارن استئناف القاهرة رقم ٥٦٣ لسنة ٧٩ ق جلسة ١٩٦٣/٤/٢٥ حيث نهبت محكمة الاستئناف الى أن تمثل الشريك المتضامن للشركة عند الطعن فى قرار اللجنة غير جائز ولا ينسحب الطعن الى باقى الشركاء للتضامين منشور فى المجموعة الرسمية التى يصدرها المكتب الفنى لمحكمة النقض العدد الثالث سبتمبر ٦٤ ص ٤٠٢

وليس أدل على أن الحكم المطعون فيه قد أخطأ القانون في هذه الجزئية من أن لجنة طعن الضرائب - ومصلحة الضرائب معزلة فيها - لم تنكر على الطاعن صفته هذه ولم تجد حقه في النيابة عن شريكه طوال مراحل نظر النزاع أمامها بل إنها قالت بالحرف الواحد في حيثيات حكمها أن الطعن مقدم من المدير المسئول عن المنشأة وأنه أرسل النماذج الخاصة بكل شريك على حدة وبذلك يعتبر الطعن - كما قالت اللجنة - مقبولاً من الناحية الشكلية وأن مصلحة الضرائب أجازت هذا التصرف في التعليمات الصادرة منها (ص ١٦ من التقرير).

ثانياً : الفساد في الاستدلال :

أخذ الحكم المطعون فيه بتقرير الخبير على ما اعتراه من عوار واعتمد عليه في قضائه رغم ماحواه من تناقضات واضحة تخالف الثابت بالأوراق ، بل أن المأمورية المكلف بها الخبير لم تؤد على الوجه الأمثل إذ لم ينتقل للمنشأة لمعاينة الواقع على الطبيعة ولم ينتقل إلى مصلحة الضرائب للاطلاع على حالات المثل التي أشار إليها الطاعن في دفاعه ، وحتى لا يكون هذا السبب من أسباب الاستئناف مرسلاً فإنه تجدر الإشارة إلى أوجه الفساد في الاستدلال بشيء من التفصيل في النقاط التالية :

١- ذكر الطاعن حالة مثل خاصة بالممول ملف رقم نسبة اجمالي ربح للحلويات العجائن ١٥ ٪ وذلك طبقاً لقرار لجنة طعن ضرائب القاهرة الدائرة السابعة الصادر بجلسته ومطالب الطاعن الخبير بالانتقال للاطلاع على الملف طبقاً لما جاء بالحكم التمهيدى وطبقاً للمادة ١٤٨ مكرراً من قانون الاثبات ومع ذلك لم يفعل وكل هذا ثابت بمحاضر أعمال الخبير (رقم ص ١٦) .

٢- طلب الطاعن من الخبير أن يستفسر رسمياً من الجمعية التعاونية لحافطة عن البيانات الخاصة بكمية السكر المنصرفة للمنشأة فعلاً ولكنه لم يفعل مع أنه يملك من الصلاحيات ما يمكنه من ذلك إذ لا يخفى مدى ما يصادف الطاعن من صعاب إذا هو حاول

استخراج شهادة بكميات السكر المنصرفة ، والعبرة ليست بالقدر الذي يحدد للمنشأة من الخامات ولكن بما تحصل عليه فعلاً طبقاً للمستندات التي قدمت للخبير والتي طرحها ولجأ الى أسلوب ممارسة للمأمورية مكتبياً وهو ما يتناقى مع الواقع .

٣- زعم تقرير الخبير أن المحل يتداول تقديم البيرة للعملاء وبناء على هذا الزعم العارى عن الأساس فقد قام بتقدير أرباح وهمية عنها مع أنه لو كان قد انتقل الى المنشأة وعاین للمضن وأماكن المشروبات لكان قد تأكد أنه لا يوجد بار بها كما لا يوجد أى نوع من أنواع البيرة أو الخمر ولكان بإمكانه سؤال عمال المحل وعملائه والاطلاع على الرخصة التي لا يوجد بها تصريح بالبيرة ولا توجد فى قوائم أسعار السياحة أى إشارة لهذه المشروبات المحرمة شزعاً فضلاً عن أن القاعدة أن عبء الاثبات يقع على من يدعى خلاف الظاهر وكان لزاماً أن تثبت مصلحة الضرائب أو الخبير أن المحل يبيع البيرة وهو ما لم يحدث .

٤- طلب الطاعن من الخبير أن ينتقل الى مقر المنشأة للتأكد من مدى جودة الحلوى التي يقوم بتصنيعها ولكى تجرى أمامه تجربة عملية على صناعة الجاتوه حيث أن كل كيلو وربع سكر ينتج ما يقرب من ٧٢ قطعة جاهزة وليس ٦٠ قطعة كما قدرتها اللجنة تقديراً تحكيمياً وسأيرها الخبير فى ذلك .

ومن هذه الأمثلة التي ذكرت - ومثلها كثير فى وقائع الدعوى - فإنه يتضح أن الخبير لم يلتزم بالحكم التمهيدى الذى خرج عن مهمته واصطنع تقديرات وأرباح بغير أساس مستمد من الأوراق . والقاعدة أن محكمة الموضوع إذا اقتنعت بما جاء فى تقرير الخبير وأخذت به واكتفت بمجرد الاحالة عليه فى أسباب حكمها أصبح التقرير فى هذه الحالة جزءاً متمماً للحكم ويترتب على ذلك أن الطعن على الحكم ينصب ايضاً على الطعن على التقرير ، ومتى انتهينا الى أن تقرير الخبير قد شابه الفساد فى الاستدلال فإن الحكم المطعون فيه يكون بدوره مشوباً بذنات العيب .

ثالثاً : الإخلال بحق الدفاع :

وبيان ذلك أن الحكم المطعون فيه ونتيجة لمساييرته لتقرير الخبير المشوب بالقصور قد صالبر حقاً من حقوق الدفاع المقررة للطاعن وأغفل الرد على مستند هام يؤكد هذا الوجه من أوجه الدفاع . فقد جاء بمحضر أعمال الخبير (رقم ٨ ص ٥) أن المنشأة حوسبت في سنوات النزاع على أساس درجة سياحية أولى مع أنها لم تحصل على ذلك إلا اعتباراً من عام ١٩٨١ طبقاً لكتاب مديرية تمويل إدارة السلع الغذائية وقدم الطاعن هذا المستند كما هو ثابت من تقرير الخبير ، ومفاد هذا المستند أن المنشأة بالنسبة لسنوات المحاسبة لم تكن تقدم اللحوم إلا ثلاث مرات أسبوعياً ولا تعرضت للمسائلة الجنائية طبقاً للمواد من ١٢ الى ١٦ من المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون الترميم ومع ذلك فقد ذهب التقرير الى أن المنشأة تقدم اللحوم طوال أيام السنة وهو قول بالغ الغبن ويخالف الواقع والمستندات مخالفة صريحة (يراجع تقرير الخبير صفحة ١٣ وما بعدها) ، كما أن تقرير الخبير ذكر في عبارات مرسله إيرادات غير حقيقية من أرباح المشروعات الساخنة والبيرة والجيلاتى والحلوى الجاهزة والشيكولاته والملبس والتليفون واعتمد هذه الإيرادات تأسيساً على أن الطاعن لم يقدم حالات مثل مع أن المفروض أن مصلحة الضرائب تدعى خلاف الثابت بالمستندات وخلاف الظاهر وعليها يقع عبء اثبات ما تدعيه كذلك أهدر الحكم المطعون فيه دفاعاً جوهرياً أبداه الطاعن وهو ما يتعلق بريح المنشأة من عصير الفواكه فقد نكر الطاعن أن العصير دخل ضمن مستلزمات انتاج بعض أصناف الحلوى والجيلاتى فهو ليس انتاجاً معداً للبيع وبالتالي لا يحق لها أى إيراد بذاته وكان يتعين على الحكم أن يهدر تقرير الخبير فى هذه الأوجه من الإخلال بحق الدفاع خاصة وأن الطاعن قدم من المستندات ما يعتبر حجة فى الإثبات ومع ذلك فقد طرحها الخبير وتبعه فى ذلك الحكم المطعون فيه ، ومن جهة أخرى فقد جاء بتقرير الخبير (ص ٢٢) وساييره فى ذلك الحكم المستأنف ، أنه لا خلاف بين الطاعن وبين لجنة طعن الضرائب على قيمة الأصول الثابتة

وإنما الخلاف ينحصر في معدل الاستهلاك لاحتساب قسط الاستهلاك للأصول الثابتة واعترف تقرير الخبير أن الطاعن قدم المستندات التي تؤيد قيمة الأصول الثابتة وأنه راجعها وطابقها على الكشف المرفق بالملف الفردي ومع ذلك قرر الخبير أن الطاعن في هذه الخصوصية لم يقدم أى حالات مثل فأيد معدل الاستهلاك للأصول الثابتة حسبما قام باحتسابها على أساس مبلغ ثم رأى الالتفات عن هذا الدفاع من جانب الطاعن لعدم جديته وهكذا فقد ركن تقرير الخبير في كل نقطة من نقاط بحثه إلى العبارة التقليدية « وحيث أن الممول لم يقدم حالة من حالات المثل ... الخ ، وبذلك أراح نفسه من المهمة المكلف بها وإلا فكيف يمكن أن يستساغ ما انتهى إليه تقرير الخبير عدم جدية الاعتراض من جانب الطاعن في الوقت الذي دار فيه هذا الاعتراض حول نقطة بالغة الأهمية وتشكل أساساً راسخاً من حق دفاعه فضلاً عن أن ما أثاره الطاعن يتمشى تماماً مع التعليمات التفسيرية رقم ٨ التي تعتبر الاستهلاكات الحقيقية من التكاليف الواجبة الخصم من الأرباح الخاضعة للضريبة وتمدد الاستهلاكات على أساس النسب التي وضعتها المصلحة للاسترشاد بها كما يجوز أن تجرى الاستهلاكات على أساس القسط الثابت أو المتناقص بالطريقة التي تتبعها المنشأة عادة .

كذلك قدم الطاعن للخبير كافة المستندات الخاصة بالمصروفات ولكنه لم يحصها التمهيم الواجب وهكذا جاء تقرير الخبير في جملته وتفصيله مخلاً بحقوق الدفاع وأغفل المستندات وسأيرته محكمة أول درجة في ذلك فشأب حكمها القصور إذ لو كانت قد فصحت هذه المستندات وناقشت اعتراضات الطاعن وأوجه دفاعه لكان قد تغير وجه الرأي في الدعوى .

فلهذه الأسباب

وللأسباب الأخرى التي سوف يبيدها الطاعن في جلسات المرافعة .

بناء عليه

يطلب الطاعن بعد تحضير هذا الطعن تحديد أقرب جلسة لنظره
وليسمع الطعون ضدّهما الحكم بما يلي :

أولاً - بقبول الاستئناف شكلاً .

ثانياً - رفض الدفع المبدئى من مصلحة الضرائب بعدم قبول
الطعن بالنسبة للشريكين وبقبوله .

ثالثاً - وفى الموضوع بإلغاء الحكم المطعون فيه واعتبار الخسارة
الايوائية للطاعنين مبلغ عن سنة ٧٣/٧٤ ومبلغ عن
سنة ٧٤/١٩٧٥ .

رابعاً - إلزام الطعون ضدّهما المصروفات ومقابل الأتعاب على
جميع الدرجات .

اعلان

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....عن نفسه وبصفته
الممثل القانونى والمدير المسئول لشركة ومقيم
ومحل المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا المحضر بمحكمة انتقلت
فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/وزير المالية بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الضرائب
ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

٢) السيد/مراتب عام ضرائب بصفته ويعلن بهيئة
قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنت كل واحد منهما بصورة من الطعن بالاستئناف عالياً
وكلفتها الحضور أمام محكمة استئناف الدائرة
الكائن بجهة بجلستها التى ستعقد علناً بمشيئة الله ابتداء
من الساعة التاسعة من صباح يوم الموافق
لسماعهما الحكم بالطلبات الموضحة عالياً . ولأجل العلم .

الباب الخامس
الصيغ القانونية
فى دعاوى الملكية الصناعية

صيغة رقم (١٣٤)

دعوى بطلب شطب تسجيل علامة تجارية
مواد ٢٢ و ٢٣ و ٢٤ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٧٩
المعدل بالقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٥٦
والقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٩^(١)

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... للمقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/..... للمقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/وزير التجارة بصفته للممثل القانوني والرئيس الأعلى
لإدارة تسجيل العلامات والبيانات التجارية ويعلن بهيئة قضائها الدولة
متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتي

بتاريخ ١٩٨٢/١٢/٣ سجل المعلن اليه الأول علامة تجارية هي
(تذكر معلومات تفصيلية عن العلامة) بإدارة تسجيل العلامات التابعة
للمعلن اليه الثاني . وحيث أنه قد مضت خمس سنوات على تسجيل

(١) مادة ٢٢ - يجب على المحكمة بناء على طلب أي صاحب شأن أن تأمر بشطب
التسجيل إذا ثبت لديها أن العلامة لم تستعمل بصفة جدية خمس سنوات
متتالية إلا إذا قدم مالك العلامة ما يسوِّغ به عدم استعمالها .

مادة ٢٣ - إذا شطب تسجيل العلامة فلا يجوز أن يعاد تسجيلها لصالح الغير
عن نفس المنتجات إلا بعد ثلاث سنوات من تاريخ الشطب .

مادة ٢٤ - شطب التسجيل أو تجديده يجب اشراره بالكيفية التي تقررها
للائحة التنفيذية .

هذه العلامة دون أن تستعمل بصفة جدية ودون أن يقدم المعلن اليه الأول أى ميرر لعدم استعمالها .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بأحكام المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٣٩ بشأن العلامات والبيانات التجارية أن يطلب من المحكمة شطب التسجيل وما يترتب على ذلك من الآثار عملاً بحكم المادتين ٢٢ و ٢٤ من ذات القانون والمواد ٣٢ و ٣٣ و ٣٤ من قرار وزير التجارة والصناعة رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٣٩ باللائحة التنفيذية .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة للأمور المستعجلة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمعا الحكم بصفة مستعجلة بشطب تسجيل العلامة التجارية المبينة المواصفات بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه الثانى بصفته باجراء هذا الشطب وما يترتب على ذلك من آثار قانونية مع الزامه المصروفات ومقابل اتمام المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٥)
طلب على عريضة بالحجز على
علامة تجارية مزورة

مادة ٣٥ من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٣٩ المعدل
بالقانون رقم ٢٠٥ لسنة ٥٦ وبالقانون رقم ٦٩ لسنة
١٩٥٩ بشأن العلامات والبيانات التجارية

السيد الأستاذ / قاضى الأمور الوقتية بمحكمة.....

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم صاحب ومدير مصنع
للاسفنج الكائن بجهة والمقيم ومحل المختار
مكتب

ضد

السيد/ صاحب مصنع الكائن بجهة
..... والمقيم

للموضوع

يملك الطالب العلامة التجارية FOMADE المسجلة بإدارة
تسجيل العلامات التجارية وفقاً لأحكام المواد ٦ وما بعدها من القانون
رقم ٥٧ لسنة ١٩٣٩ وقد فوجئ بتاريخ بظهور علامة مقلدة
فى السوق تطابق تماماً فى الشكل والاسم علامة الطالب . وهذه
العلامة المقلدة تحمل اسم مصنع المعروف ضده ومسجلة على
منتجاته .

وحيث أن المادة ٣٣ من القانون تعاقب بالحبس مدة لا تزيد على
سنتين وبغرامة من عشرة جنيهات الى ٣٠٠ ج أو بإحدى هاتين
العقوبتين كل من زوّر علامة سبق تسجيلها طبقاً للقانون أو قلدها
بطريقة تدعو الى تضليل الجمهور وكل من استعمل بسوء قصد

علامة مزورة أو مقلدة وكل من وضع بسوء قصد على منتجاته علامة مملوكة لغيره وكل من باع أو عرض للبيع أو للتداول أو حاز بقصد البيع منتجات عليها علامة مزورة أو مقلدة أو موضوعة بغير حق مع علمه بذلك .

ونصت المادة ٣٥ من ذات القانون المعدلة بالقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٩ على أن مالك العلامة له الحق في أي وقت ولو كان ذلك قبل رفع أية دعوى مدنية أو جنائية أن يستصدر بناء على عريضة مشفوعة بشهادة رسمية دالة على تسجيل العلامة أمراً من القاضي باتخاذ الاجراءات التحفظية اللازمة .

بناء عليه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب ومواد القانون وحافطة المستندات المرفقة (١) توقيع الحجز التحفظي على منتجات المعروض ضده التي تحمل علامة فوماد المقلدة والموجودة بمصنعه الكائن بجهة والمخازن والجهات و و

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً في

مقدمه

(١) يجب ارفاق شهادة رسمية تدل على تسجيل العلامة ويجب على طالب الحجز إذا صدر الأمر لصالحه أن يبادر إلى اتخاذ لجراءات رفع الدعوى المدنية أو الجنائية خلال العشرة أيام التالية لصدور الأمر مع مراعاة مواعيد المسافة وإلا اعتبرت الاجراءات التحفظية التي اتخذها مالك العلامة باطلة (مادة ٣٥ فقرة ٦ من القانون) .

صيغة رقم (١٣٦)
دعوى بطلب شطب تسجيل نموذج صناعي
مادة ٤٦ من القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩
المعدلة بالقانون رقم ٦٥٠ لسنة ١٩٥٥

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة القضاء الاناري بمجلس الدولة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم ومهنته ومقيم
ويتخذ له محلاً مختاراً مكتب الأستاذ / المحامي
.....

ضد

- (١) السيد/ مهنته ومقيم
- (٢) السيد/ مدير ادارة الرسوم والنماذج الصناعية بصفته .
- (٣) السيد/ وزير التجارة بصفته ويعلنان بهيئة قضايها الدولة .

الموضوع

الطالب صاحب مصنع الكائن بجهة وقد قام بتاريخ بتسجيل نموذج صناعي بيانه كالاتي (تذكر مواصفات عن النموذج) وذلك لاستخدامه في الانتاج الصناعي بالمصنع بالوسائل الآلية والكيمائية . وقام الطالب بتسجيل هذا النموذج لدى المعلن اليه الثاني وذلك وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في القانون .

ويتاريخ علم الطالب أن المعلن اليه الأول شرع في تسجيل نموذج صناعي مشابه في المواصفات للنموذج المملوك للطالب وهو ما يعتبر اعتداء على حقوق الطالب او على الأمل عدم جدوى هذا النموذج لعدم إتيانه بجديد .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٤٦ من القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ المعدلة بالقانون رقم ٦٥٠ لسنة ١٩٥٥ بشأن براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية ؛ لكل ذي شأن أن يطلب من محكمة القضاء الإداري شطب تسجيل الرسم أو النموذج إذا لم يكن جديداً وقت التسجيل أو إذا تم التسجيل باسم شخص غير المالك الحقيقي للرسم أو النموذج وتقوم إدارة الرسوم والنماذج الصناعية بهذا الشطب متى تقدم لها حكم بذلك حائز لقوة الشيء المقضى به .

وحيث أنه يحق للمطالب بدلاً من اختصام صاحب النموذج المقلد وهو المعلن إليه الأول (فقط ثم التقدم بالحكم بعد صدوره للمعلن إليه الثاني لتنفيذه أن يختصم في ذات الدعوى كل من المسئول قانوناً عن إدارة الرسوم والنماذج الصناعية وهو المعلن إليه الثالث ومن يناط به إجراء الشطب عند صدور حكم به وهو المعلن إليه الثاني .

بناءً عليه

أرجو تعديد أقرب جلسة لخطر الموضوع .
والسلام عليكم ورحمة الله .
تحريراً في

مقدمه

اعلان

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ (اسم مقدم الطلب وعنوانه ومحل المختار)

أنا المحضر بمحكمة للجزئية

انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/ (الملن اليه الأول) .

(٢) السيد/ مدير إدارة الرسوم والنماذج الصناعية بصفته .

(٣) السيد/ وزير التجارة بصفته - ويعلنان بهيئة قضايا الدولة

متخاطباً مع

وأعلنت كل واحد من الملن اليهم بصورة من الصحيفة المسطرة
عاليه وكلفتهم الحضور أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة
دايرة الكائنة بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد
بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
الموافق لى يسمعو الحكم بشطب تسجيل النموذج
الصناعى المقدم من تاريخ وذلك للأسباب الواردة
بالطلب ويحافظه المستندات المرفقة مع الزام الأول المصروفات ومقابل
أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٧)

طعن إدارى مستعجل بشأن براءة اختراع
مادتان ٢١ و ٢٣ من القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩
بشأن براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية
والمعدل بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٨١^(١)

السيد الأستاذ المستشار/

رئيس محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم ومهنته ومقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامى

ضد

(١) السيد/وزير التجارة بصفته (٢) .

(٢) السيد/ مدير ادارة براءات الاختراع بصفته .

الموضوع

بتاريخ تقدم الطالب للمعلن اليه الثانى بطلب على
النموذج رقم (٣) المخصص لذلك طبقاً للمادة ٣١ من اللائحة
التنفيذية الصادرة بقرار وزير التجارة والصناعة رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩

(١) التعديل منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٦ الصادر في ٢٥ يونيو ١٩٨١
وهذا التعديل خاص بالمادتين ١٣ و ١٤ المتعلقتين بالرسوم وأرقى بالقانون
جدول بتعديل شرائح الرسوم .

(٢) ينص القانون على أن وزير التجارة والصناعة هو المسئول عن اصدار اللائحة
التنفيذية ولما كانت هناك وزارة للصناعة وأخرى للتجارة فقد وجب اختصاص
الوزارة المختصة حالياً والتي تتبعها ادارة البراءات وكما قلنا من قبل أنه لا ضير
من اختصاص مدير ادارة البراءات رغم أنه لا يتمتع بشخصية قانونية مستقلة ما
بمنا لاختصاصنا الجهة للمثلة قانوناً وهى وزارة التجارة

تنفيذاً للقانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ بشأن براءات الاختراع والرسوم
والمناذج الصناعية ، وقد أبدى الطالب فى طلبه الاعتراض على براءة
الاختراع المقدمة من شركة والمقيدة بسجل البراءات وذلك
للأسباب التى ذكرها فى الطلب إلا أن المعلن اليه الثانى رفض اعتراض
الطالب بتاريخ وحيث أنه يحق للطالب أن يطعن فى هذا
القرار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الاخطار وتفصل المحكمة فى هذا
الطعن على وجه الاستعجال .

بهاء عليه

أرجو تحديد أقرب جلسة لنظر الموضوع .

اعلان

انه فى يوم

بناء على طلب السيد/ (اسم مقدم الطلب وعنوان
ومحله المختار) .

انا المحضر بمحكمة انتقلت فى تاريخه الى
كل من :

١) السيد / وزير التجارة بصفته ويعلمن بهيئة قضايا الدولة
متخاطباً مع

٢) السيد/ مدير ادارة براءات الاختراع بصفته ويعلمن بهيئة قضايا
الدولة واعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من الصحيفة المسطرة
عاليه وكلفتهما الحضور امام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة
بأثره منازعات الأفراد والهيئات الكائن مقرها بجهة جلستها
التي ستعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة التاسعة من صباح
يوم الموافق لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة
بعدم الاعتداد بقرار اللجنة التابعة للمعلن اليهما والصادر بتاريخ
..... فيما تضمنته من رفض اعتراض الطالب على تسجيل براءة
الاختراع المقدمة من شركة بتاريخ وذلك للأسباب
الواردة بصدر الصحيفة والطلب والمستندات المقدمة من الطالب رفق
هذه الدعوى مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب
المحاماة.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٣٨) طلب على عريضة بالحجز التحفظي

على براءة اختراع

مادة ٤٩ من القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ بشأن براءات
الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية

السيد الأستاذ المستشار /

رئيس محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم صاحب ومدير مصنع النصر لتكرير
الزيوت المعدنية المستعملة والكائن بجهة والمقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ /

ضد

١) السيد/ صاحب مصنع والمقيم
٢) السيد/ المدير المسئول بالمصنع المذكور والمقيم بنفس
العنوان .

الموضوع

الطالب حاصل على براءة الاختراع رقم بتاريخ
..... لتكرير الزيوت المعدنية المستعملة والمسجلة بإدارة براءات
الاختراع منذ وقد فوجيء بأن العروض ضدهما قاما بتقليد
طريقته مهدين بذلك الحماية التي قررها القانون رقم ١٣٢ لسنة
١٩٤٩ ومرتكبين الجريمة المنصوص عليها بالمادة ١/٤٨ منه . وقد
تقدم الطالب ببلاغ إلى النيابة العامة التي حركت الدعوى الجنائية
ضدهما ويخشى من استمرار هذا الوضع الذي يسبب أضرارا بالغة
بمصالح مصنع الطالب ومنتجاته .

وحيث ان المادة ٤٩ من القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ المعدلة
بالقانون رقم ٦٥٠ لسنة ١٩٥٥ نصت على أنه يجوز لصاحب براءة
الاختراع أو الرسم أو النموذج أثناء نظر الدعوى الادارية أو الجنائية أن
يستصدر من رئيس محكمة القضاء الانارى أمراً باتخاذ الاجراءات
التحفظية وخاصة اعداد وصف تفصيلي عن المنتجات المقلدة والآلات
والأدوات التي استخدمت أو قد تستخدم في ارتكاب الجريمة والبضائع
المستوردة من الخارج اثر ورودها ويحجز هذه الأشياء عند الاقتضاء^(١).

بناء عليه

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحافطة المستندات المرفقة
ومواد القانون اصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظي ووضع الأختام على
جميع البضائع والآلات مصنع المعروض ضدهما الموضح بصدر الطلب .
والسلام عليكم ورحمة الله .

مقدمه

ملحوظة : يجب أن ترفق بالطلب شهادة رسمية دالة على تسجيل
الاختراع .
تحريراً في

(١) على ألا يوقع الحجز إلا بعد أن يقدم الطالب كفالة تكفي لتعويض المدعى عليه
إنما ثبت أنه غير محق في دعواه .

صيغة رقم (١٣٩)
دعوى بطلب شطب اسم تجارى
من السجل التجارى
مادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١
بشأن الأسماء التجارية

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... الشريك المتضامن
والمدبر المسئول لشركة التضامن للسماة فور/سى بجهة.....
والمقيم بجهة ومحل المختار مكتب
الأستاذ / المحامى .

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/..... بصفته المدبر المسئول لشركة
التضامن (وشركاه) والمقيم بجهة متخاطباً مع
.....

٢) السيد/..... الشريك المتضامن فى الشركة المشار اليها
ويعلن بنفس العنوان .

٣) السيد/ وزير التجارة بصفته الممثل القانونى لمكتب السجل
التجارى ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنهم بالآتى

بموجب عقد شركة تضامن مؤرخ تكونت شركة
فور/سى لاستصلاح الأراضى والاستثمار الزراعى والحيوانى
(وشركاه)^(١) بين الطالب وآخرين ونص فى عقدها على أن الطالب هو

(١) وهو الاسم التجارى للشركة الذى اغتصبه للعلن اليهما .

المدير والممثل القانوني للشركة وقد اتخذت اجراءات شهرها وقيدها تحت رقم وكذلك بالمحكمة الابتدائية بجهة وقد قيد الاسم التجاري للشركة (١) بالسجل التجاري بجهة التابع للمعلن اليه الأخير وذكر فيه عنوانها وكافة البيانات الأخرى التي أوجبها القانون ، وقد فوجئ الطالب بأن المعلن اليه أنشأ شركة تضامن بتاريخ تحمل نفس الاسم التجاري للشركة التي يمثلها الطالب وتزاوّل نفس النشاط وأنه قام بقيدها بنفس مكتب السجل التجاري .

وبما أن المادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بشأن الأسماء التجارية تنص على أنه إذا قيد الاسم التجاري في السجل التجاري وشهر وفقاً لأحكام اللائحة فلا يجوز لتاجر آخر استعمال هذا الاسم في نوع التجارة التي يزاولها صاحبه في دائرة مكتب التسجيل الذي حصل فيه القيد ونصت المادة ٤ من ذات القانون المعدلة بالقانون رقم ٦٧ سنة ١٩٥٤ على سريان حكم المادة السابقة على الأسماء التجارية الخاصة بشركات التضامن وقضت المادة ٩ بعقاب من يستعمل اسماً تجارياً على خلاف أحكام القانون بالحبس مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن خمسة جنيهاً ولا تزيد على مائة جنيهاً أو إحدى هاتين العقوبتين . وحيث أن المعلن اليه الأول والثاني قد خالفا أحكام القانون باتخاذهما اسم شركة الطالب اسماً تجارياً لشركتهما وكان ذلك في نفس دائرة السجل التجاري ولممارسة نفس النشاط وهو ما يحق معه للطالب أن يتخذ الاجراءات القانونية حفاظاً على كيان الشركة التي يمثلها ويتولى ادارتها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية

(١) وهو الاسم التجاري للشركة - فور/ سي - الذي اغتصبه المعلن اليهما .

الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي
ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
..... الموافق لكي يسمعو الحكم بشطب قيد شركة
التضامن المسماة (وشركاه) التي يمثلها المعلن اليهما الأول
والثاني من السجل التجارى بجهة والزام المعلن اليه الثالث
بصفته باجراء هذا الشطب مع الزامهما متضامتين المصروفات ومقابل
الأتعاب وشمول الحكم بالنفاد بدون كفالة مع حفظ حق الطالب فى
التعويض وسائر حقوقه الأخرى .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٠)
دعوى بالزام مكتب السجل التجارى باعطاء
مستخرج من صفحة القيد
مادة ٣٢ من القانون التجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/وزير التجارة بصفته الرئيس الأعلى لمكاتب السجل
التجارى ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

٢) السيد/رئيس مكتب السجل التجارى بجهة بصفته
ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

الطالب تاجر ومقيّد بالسجل التجارى لدى المعلن اليه الثانى تحت
رقم بتاريخ وقد تقدم الطالب بتاريخ الى
المعلن اليه الثانى بطلب اعطائه مستخرجاً من صحيفة قيد التاجر
المدعو بشارع بجهة لما تناهى الى علم
الطالب من أن هذا التاجر قد صدرت ضده قرارات وأحكام بتوقيع
الحجز التحفظى وأنه متوقف عن دفع ديونه وربما يكون قد حكم
بإشهار إفلاسه وهى كلها أمور لو صحت فإنها تشير الى مبلغ ما
يعانيه هذا التاجر من ارتباك مالى مما يدعو الى الحذر فى التعامل معه .

وحيث أن الطالب أراد الاستيثاق رسمياً من هذه المعلومات حتى
يتعامل مع التاجر المذكور فى ضوئها إلا أن المعلن اليه الثانى رفض
بدون مبرر إعطاء البيان المطلوب رغم استعداد الطالب لسداد الرسم
المقرر .

وحيث أن تصرف المعلن اليه الثاني يشكل خطراً على مصالح الطالب وكان المعلن اليه الأول هو للممثل القانوني والرئيسي الأعلى للثاني .

بخاء عليه

انا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة للأمور المستعجلة الدائرة..... الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بصفة مستعجلة بالزامهما بتسليم الطالب مستخرجاً من صحيفة قيد التاجر الموضح اسمه وعنوان تجارته بصدر هذه الصحيفة أو اعطاء الطالب شهادة سلبية بواقع الحال بعد سداد الرسوم المقررة مع الزام الأول المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤١)
دعوى تعويض لثبوت عدم تقليد اختراع
مادة ١٦٣ مدنى ومادة ٤٩ من القانون
رقم ١٣٢ لسنة ٤٩ بشأن براءات الاختراع

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/..... المقيم مخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

الطالب صاحب مصنع والمعلن اليه صاحب مصنع
..... ويتاريخ تقدم المعلن اليه ببلاغ ضد الطالب الى نيابة
..... اتهم فيه الطالب بأنه قام بتقليد طريقته فى عمل
فأحالت النيابة الأوراق الى محكمة جنح متهمة الطالب بنفس
الاتهام حيث مثل المعلن اليه أمام محكمة الجنح وأصر على اتهامه
وادعى مدنياً قبل الطالب بمبلغ ٥٠١ ج على سبيل التعويض المؤقت
عن الأضرار الذى زعم أنها أصابته من الجريمة التى نسبها للطالب بلا
وجه حق . وحيث أن محكمة الجنح قضت بتاريخ فى الجلسة
رقم ببراءة الطالب ورفض الدعوى المدنية المقامة من المعلن
اليه وتأييد حكم البراءة ورفض الدعوى المدنية بالاستئناف رقم
..... جنح مستأنف الصادر بجلسة

ولم يكتفِ المعلن اليه بذلك بل أنه أثناء تداول الجلسة بادر باتخاذ
اجراءات الحجر التحفظى ووضع الأختام على مصنع الطالب وظل هذا
الحال أكثر من سنة ونصف كان فيها مصنع الطالب مغلقاً مما بدد

كيانه واهدر سمعته وحلت به خسارة جسيمة تتمثل فى الأرباح التى ضاعت عليه كما فاته كسب محقق يتمثل فى وقف مصنعه وبالتالي وقف الانتاج وكذلك يكون المعلن الى سىء النية متعسفاً فى استعمال حقه فضلاً عن أن حكم البرامة هو عنوان الحقيقة وهو ما يحق معه للطلاب أن يطلب تعويضاً لجماليتها عن الأضرار المادية والأدبية التى لحقت به ويقدرها بمبلغ

بنشاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها التى تنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطلاب تعويضاً قدره عن الأضرار التى أصابته على نحو ما توضح بوقائع الدعوى مع حفظ حق الطلاب فى اتخاذ الاجراءات الجنائية ضد المعلن اليه والرجوع عليه بدعوى البلاغ الكاذب وسائر حقوقه الأخرى ومع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب .
ولأجل العلم .

الباب السادس

صيغ التحكيم التجارى

ملحوظة : أنظر فى المزيد من الصيغ كتابنا التحكيم الإختيارى
والاجبارى فى المواد المدنية والتجارية طبعة ٢٠٠١

صيغة رقم (١٤٢)
دعوى بطلان حكم تحكيم لتعذر
تقديم الدفاع بسبب عيوب فى الاجراءات
مادة ٥٣/ ج من القانون ٩٤/٢٧

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل المختار
مكتب الأستاذ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى :
السيد/ بصفته رئيس هيئة تحكيم (يذكر نوع النزاع)
ويعلم بجهة متخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

كان الطالب مدعى عليه فى مشاركة التحكيم بشأن النزاع (.....)
وبعد اختيار المحكمين ومباشرة الاجراءات فوجئ الطالب بصنود حكم
التحكيم الذى ينص منطوقه على ١ يذكر المنطوق ١ وحيث أن
الطالب لم يعلن اعلاناً صحيحاً باجراءات التحكيم وبمكانه كما لم
يرسل المدعى فى خصومة التحكيم البيان المخصوص عليه بالمادة ٣٠
من قانون التحكيم رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ وترتب على ذلك صدور حكم
التحكيم بناء على هذه الاجراءات الباطلة والتى حالت بين الطالب وبين
تقديم دفاعه مما يحق معه طلب ابطال الحكم .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للعلن إليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة (١) النشرة الكائن

(١) ترفع دعوى البطلان خلال التسعين يوماً من تاريخ اعلان حكم التحكيم -

مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد صباح يوم
الموافق لى يسمع الحكم بقبول هذه الدعوى شكلاً وفي
الموضوع ببطلان حكم التحكيم المشار إليه بصلب هذه الصحيفة
واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار .
واضافة مصروفات الدعوى على عاتق التحكيم أو - والزام المدعى
عليه فى خصومة التحكيم (خصم طالب البطلان) المصروفات .

= وتختص بدعوى البطلان فى التحكيم التجارى الدولى محكمة استئناف
القاهرة أو محكمة الاستئناف التى كان طرفا النزاع قد اتفقا على اختصاصها -
اما فى غير التحكيم التجارى الدولى يكون الاختصاص لمحكمة الدرجة الثانية
التي تتبعها للمحكمة المختصة أصلاً بنظر النزاع .
انظر فى المزهة من المشرح ومن الصيغ - كتابنا - التحكيم الإختيارى
والاجبارى فى المواد المدنية والتجارية مطبعة سنة ٢٠٠١

صيغة رقم (١٤٣)
دعوى بطلان حكم تحكيم تجارى دولى
بسبب استبعاده تطبيق القانون الذى
اتفق عليه الأطراف
مادة ٥٣ ومادة ٥٤ من القانون ٩٤/٢٧

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل الاختار
مكتب الأستاذ

انا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى :
السيد/ رئيس هيئة التحكيم (.....) متخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

بـ وقد قام المعلن إليه برئاسة هيئة التحكيم طبقاً للمشاركة
والاجراءات المتفق عليها إلا أنه بعد صدور حكم التحكيم فوجئ الطالب
بأنه تجاهل تطبيق القانون الذى اتفق الأطراف على تطبيقه فى موضوع
النزاع حيث طبق قانون دولة فى حين أن الاتفاق كان على قانون
دولة المدعى (أو للمدعى عليه مثلاً) وحيث أن هذا التحكيم يعتبر تجارياً
طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم ٢٧ لسنة ٩٤ وكانت المادة ٥٣/د
تجيز طلب الحكم ببطلان التحكيم إذا استبعد تطبيق القانون المتفق
عليه - كما أن محكمة استئناف القاهرة تكون هى المختصة عملاً
بأحكام المادتين ٩ و ٥٤ من ذات القانون .

بناءً عليه

انا المحضر سالف الذكر أعلنت للمعلن إليه بصورة من هذه

الصحيفة وكلفته بالحضور أمام محكمة استئناف القاهرة الدائرة
بجلستها العلنية التى ستعقد صباح يوم الموافق لسماعه
الحكم ببطلاق حكم التحكيم المشار إليه مع ما يترتب على ذلك من
آثار .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٤٤)
طلب بتنفيذ حكم تحكيم
مادة ٥٦ من قانون ٩٤/٢٧

السيد المستشار / رئيس محكمة استئناف القاهرة .
تحية طيبة وبعد :
مقدمة لسيادتكم المقيم ومحل المختار

ضد

السيد / المقيم

للموضوع

صدر لصالح الطالب حكم تحكيم بتاريخ في النزاع بينه
وبين المقدم ضده وقد أودع الحكم قلم كتاب المحكمة عملاً بالمادة ٤٧ من
القانون ٩٤/٢٧ وكان من مصلحة الطالب تنفيذه .

لذلك

أرجو إصدار الأمر بتنفيذ حكم التحكيم المشار إليه ومرفق طيه
المستندات التي يتطلبها القانون وهي :

(١) أصل الحكم (أو صورة مرفقة به) .

(٢) صورة من اتفاق التحكيم .

(٣) ترجمة مصدق عليها من جهة معتمدة إلى اللغة العربية لحكم
التحكيم إذا لم يكن صادراً باللغة العربية .

(٤) صورة من المحضر الدال على ايداع الحكم قلم كتاب محكمة
الاستئناف .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً في

مقدمة

صيغة رقم (١٤٥)
طلب تصحيح خطأ مادي فى حكم المحكمين
مادة ١/٥٠ من قانون ٩٤/٢٧

السيد / رئيس هيئة تحكيم (الهيئة التى أصدرت الحكم)

تحية طيبة وبعد ،

مقدمة المقيم ومحل المختار مكتب

ضد

السيد / المقيم

الموضوع

باشرت هيئة التحكيم برئاسة سيادتكم إجراءات التحكيم فى النزاع بين الطالب والمقدم ضده ، وصدر حكم المحكمين بتاريخ إلا أن الطالب تبين له وجود خطأ مادي كتابى بحث يتعلق بـ (يذكر هذا الخطأ) .

وحيث أنه لم يمض ثلاثون يوماً على صدور الحكم وبالتالي يحق للطالب أن يتقدم بهذا الطلب لاجراء التصحيح المطلوب .

بناء عليه

أرجو بعد الاطلاع على حكم التحكيم المرفق صورته وبعد تحديد مواطن الأخطاء المادية البهتة اتخاذ اللازم نحو تصحيحها وذلك فى مواجهة المقدم ضده (وهو الطرف الآخر الخصم فى نزاع التحكيم) .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً فى / /

مقدمة

.....

مدعى أو مدعى عليه فى خصومة التحكيم

صيغة رقم (١٤٦)
طلب تفسير حكم محكمين
مادة ١/٤٩ من القانون ٩٤/٢٧

السيد / رئيس هيئة تحكيم (التي كانت تنتظر
النزاع) .

مقدمة للمقيم ومحل المختار

الموضوع

مقدمة المدعى فى خصومة التحكيم الذى صدر فيه الحكم بتاريخ والذى جاء فى منطوقه (ينكر المنطوق) وحيث أن هذا المنطوق يكتنفه الغموض وتحمل عباراته أكثر من معنى وبيان ذلك ما ورد بعبارة الأمر الذى يستدعى تفسير هذا الغموض واللبس عملاً بالمادة ١/٤٩ من القانون ١٩٩٤/٢٧ ولم تمض مدة الثلاثين يوماً المنصوص عليها وذلك من صدور الحكم حتى تاريخ هذا الطلب مما يعتبر الطلب مقبولا شكلاً كما أن الطالب (المدعى) قام بإعلان خصمه (المدعى عليه) بهذا الطلب قبل تقديمه ومرفق طيه صورة الاعلان مرفقة من المدعى عليه .

بناء عليه

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة اتخاذ اللازم نحو تفسير ما غمض فى المنطوق .

والسلام عليكم ورحمة الله ،

تحريراً فى / /

مقدمة

.....

الباب السابع
الصيغ القانونية
في السمسرة والبورصات
والوكالة بالعمولة

صيغة رقم (١٤٧)
دعوى من سمسار بطلب أتعابه
مادة ١٩٤ تجارى و ٢/٧٠٩ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... والمقيم

ومحله المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

الطالب يحترف مهنة السمسرة ووكيل فى عقد الصفقات ، وقد كلفه المعلن اليه بأن يتوسط له فى بيع الفيلا التى يمتلكها فى حي الزمالك بالقاهرة والبالغ مساحتها والمعدة المواصفات طبقاً للمعلومات التى أمد بها المعلن اليه الطالب والتمن الذى طلبه فيها .

وحيث أن الطالب بذل من الجهود والمساعى على مدى ما يزيد على شهر ونصف حتى انتهى الى تحقيق رغبة المعلن اليه فبيعت الفيلا الى احدى السفارات الأجنبية وهى سفارة بمبلغ وتعت الصفقة بناء على وساطة الطالب ونجاح مساعيه .

وحيث أنه لدى مطالبة المعلن اليه بنصيب الطالب على أساس ٥ ٪ من قيمة الصفقة عرض نسبة ١,٥ ٪ فقط وهى نسبة تنطوى على الغبن ولا تتناسب مع قيمة الصفقة وأهميتها وما بذله من جهود وما حقق من نفع للمعلن اليه .

ولما كان الطالب يحترف مهنة السمسرة وهى فى حقيقتها وكالة فى عقد الصفقات وكانت المادة ٢/٧٠٩ مدنى تنص على أنه إذا اتفق على أجر للوكالة كان هذا الأجر خاضعاً لتقدير القاضى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدي للطالب نسبة ٥ ٪ من قسيمة الصفقة البالغة مبلغ والموضحة تفصيلاً بصدر الصحيفة مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٤٨)
طلب على عريضة بالإذن ببيع الأشياء
المرهونة بالمزاد العلني على يد سمسار
مادة ١٢٦ تجارى^(١)

السيد الأستاذ قاضى الأمور الوقتية بمحكمة الابتدائية .

تحية طيبة وبعد

مقدمه المقيم ومحل المختار مكتب الأستاذ
المحامى .

ضد

السيد/ المقيم

الموضوع

الطالب دائن مرتهن على البضائع المودعة بمخزن المعروض ضده
الكائنة بجهة وهذه البضاعة مبيّنة تفصيلاً بالأوراق
والمستندات الموقّعة عليها من المعروض ضده والموجودة تحت يد الطالب .
وحيث أن ميعاد وفاء الدين قد حلّ ولم يف المعروض ضده بالتزامه
رغم انذاره على يد محضر بالسداد بتاريخ

(١) تقابل نص المادتين ٧٨ و ٧٩ من قانون التجارة الملغى وكان الفقه والقضاء يرى
أن الأحكام التى قررتها هاتان المادتان تسرى على الرهن اللئى لأن للمادة الأولى
روعى فى وضعها مصلحة الدائن تسهلاً له فى الوصول الى حقه فى أسرع
وقت وبإقل للتفقات وقد رأى المشرع أن يحيط للمدين بشيء من الحماية فوضع
للمادة الثانية وإذ كان هذا هو الحال فى الأمور التجارية فمن باب أولى يكون فى
الأمور المدنية التى روى فيها مصلحة المدين لا الدائن إذ ليس من المعقول أن
تكون أحكام الرهن اللئى أشد قسوة على المدين من أحكام الرهن التجارى
(راجع هذه الآراء فى الأبجدية القضائية للقاضى محمد فهمى غانم ، المجلد
الأول سنة ١٩٤٩ ص ٢٦٣ .

وحيث أن المادة ١٢٦ من قانون التجارة تنص على أنه إذا لم يدفع المدين الدين المضمون بالرهن في ميعاد استحقاقه كان للدائن المرتهن بعد انقضاء خمسة أيام من تاريخ تكليف المدين بالوفاء أن يطلب بعريضة تقدم إلى القاضي المختص بالحكمة التي يقع في دائرتها موطنه الأمر ببيع الشيء المرهون كله أو بعضه ولا يجوز تنفيذ الأمر الصادر من القاضي بالبيع إلا بعد انقضاء خمسة أيام من تاريخ تبليغه إلى المدين والكفيل إن وجد مع بيان مكان البيع وتاريخه وساعة ويتم البيع بالمزاد وإذا كان الشيء متداولاً في سوق الأوراق المالية أمر القاضي ببيعه على يد أحد السماسرة .

بناء عليه (١)

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة ومواد القانون اصدار الاذن ببيع الأشياء المرهونة بالمزاد العلني على يد سمسار والتصريح له باتخاذ الاجراءات التي أوجبتها المادة ٧٨ من المجموعة التجارية .

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً في

وكيل الطالب

(١) يقدم الطلب من اصل وصورة - وهذه الصيغة يمكن أيضاً ان تقدم من الوكيل بالعمولة بطلب الاذن ببيع البضائع الموجودة تحت يده لحصوله على دينه إن لم يائن له موكله بذلك (مادة ١٦٧ تجارى) .

صيغة رقم (١٤٩) دعوى مسؤولية ضد وكيل بالعمولة مادتان ٢٧٧ و ٢٧٨ تجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / الحامى

لنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

١) السيد/ وزير النقل والمواصلات بصفته ويعلن بهيئة قضايا
الدولة متخاطباً مع

٢) السيد/ رئيس هيئة البريد بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة
متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

الطالب ناشر وقد عهد بتاريخ الى المعلن اليه الثانى
بنقل عدد طرد من الكتب والمراجع القانونية والأبوية الى كل
من العراق والكويت والمغرب وفقاً للمشاركة المبرمة فى التاريخ المشار
اليه والتي تحدت فيها تفصيلاً مواصفات الطرود وكميتها ووزنها
وعدها والأسعار المحددة والمدة اللازمة للنقل . وبعد أن سلم الطالب
الى المعلن اليه الثانى الطرود قوچىء بعد مضى المدة المحددة باخطارات
من الناشرين فى الدول العربية المشار اليها بأنها لم تصل بعد
وبالاستفسار عن السبب تبين أن هناك تحقيقاً ادارياً يجرى مع بعض
العاملين التابعين للمعلن اليه الثانى عن تلف الطرود نتيجة تسرب
بعض المياه اليها وهى لازالت موجودة فى مخازن هيئة البريد .

وحيث ان مصلحة البريد تعتبر أمينة للنقل ووكيلة بالعمولة فى
نفس الوقت ويعتبر عملها تجارياً بنص المادة ٩٠ من قانون التجارة

التي توجب عليها نقل الرسائل والطرود وضمنان سلامة وصولها وتسليمها للمرسل اليه وأنها تتحمل مسئولية الهلاك والتلف والتقصير ومسئوليتها هنا مفترضة طبقاً للمادتين ٢٧٧ و ٢٧٨ من القانون التجارى ولا يمكن دفع هذه المسئولية إلا بالقوة القاهرة أو خطأ الطالب أو العيب فى البضاعة وهو ما لم يحصل فى وقائع هذه الدعوى مما يحق معه للطالب عملاً بالقواعد العامة (مادة ١٦٢ مدنى) وعقد النقل أن يطلب تعويض الأضرار التي حلت به نتيجة خطأ المعلن اليه الثانى وقد اختصم المعلن اليه الأول بصفته الرئيس الأعلى والمسئول قانوناً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلا من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمعا الحكم بالزامهما متضامنين بأن يؤديا للطالب مبلغ تعويضاً عن الأضرار التى أصابته نتيجة تلف الطرود للوضحة بصدر الصحيفة ومشاركة النقل والزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٠)

دعوى ضد متعهد النقل بالزامه بتسليم بضاعة مادة ٢٨١ تجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... للمقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :
السيد/..... متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بتاريخ اتفق الطالب مع المعلن اليه (بوصفه متمهداً لنقل
البضائع) على أن ينقل له الأجهزة والمنقولات الآتية :
(توضح تفصيلاً مواصفات وعدد وكمية ونوع البضاعة) .

وذلك من جهة الى جهة لقاء اجر مقداره
..... وعند التعاقد سند الطالب للمعلن اليه عربوناً قدره
وبتاريخ لدى استلام المنقولات تبين للطالب أن بعضها قد
تلف (تذكر الأشياء التى تلفت ونوع التلفيات) رغم أن المعلن اليه
تعهد بتوصيل الأجهزة والمنقولات سليمة الى مكان الوصول .

وحيث أن الطالب بصدد اقامة دعوى موضوعية للمطالبة
بالتعويض وكان يحق له أن يثبت الحالة الراهنة للمنقولات محل
التعاقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة للأمور

المستعجلة^(١) الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي
ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
..... الموافق لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بندب
خبير لاثبات حالة البضاعة الموضحة بصدر الصحيفة وتحديد ما بها من
تلفيات وقيمتها مع الأمر بتسليمها الى أمين والزام المعلن اليه
المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة يدون كفالة .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

(١) يمكن تضمين هذا الطلب المستعجل فى دعوى الموضوع المرفوعة بطلب التعويض .

وإذا حصل الامتناع عن استلام الأشياء المنقولة أو وقع نزاع فيه يصير تحقيق حالتها وإثباتها بمعرفة أهل الخبرة تعيينهم محكمة المواد الجزئية ويجوز لهذه المحكمة أن تأمر بإيداع تلك الأشياء أو حجزها ثم نقلها إلى محل مؤتمن كمخزن الجمرك وأن تأمر أيضاً ببيع جزء منها بقدر لجرة المثل .

الباب الثامن
الصيغ القانونية فى دعاوى
الأوراق التجارية والتجار

صيغة رقم (١٥١) دعوى بطلب أداء دين ثابت بسند لأمر مادة ٤٦٨ تجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحله
المختار مكتب الأستاذ /.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخ الى حيث اقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بتاريخ ١٣ يناير سنة ١٩٦٢ تقدم الطالب للسيد رئيس محكمة
القاهرة الابتدائية بطلب جاء فيه أنه يباين المعلن اليه بمبلغ ٧٥٥٥ ج
بمقتضى سند لأمر صادر من المعلن اليه لأمر السيد/ أحمد عوض
ومظهر من الأخير تظهيراً تأمينياً لأمر الطالب ويستحق الأداء فى ١٥
أغسطس سنة ١٩٦٠ .

ولما كان المعلن اليه قد تخلف عن الوفاء بقيمة هذا السند رغم
حلول ميعاد استحقاقه ومطالبته بالوفاء وإعلانه باحتجاج عدم الدفع
فى ٥ مايو سنة ١٩٦١ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة بجلستها العلنية التى
ستعقد صباح يوم الموافق لسماع الحكم بالزامه بأن يؤدى
للطالب المبلغ المسطر فى السند وقدره والفوائد القانونية بواقع
٤ ٪ من تاريخ اعلانه باحتجاج عدم الدفع وحتى تمام الوفاء والزام
المصاريف ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٢) دعوى براءة ذمة من دين تجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحله
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/..... المقيم متخاطبا مع

وأعلنته بالآتى

الطالب والمعلن اليه من التجار وكانت بينهما معاملات مالية فى
الفترة من الى وقد حدثت بعض الخلافات فى
عمليات توريد البضاعة وسداد الثمن أدت الى انتهاء كافة المعاملات
بينهما اتفاقاً وتم عمل محضر تخالص أقر فيه المعلن اليه انه لا يطالب
الطالب بأى شىء فى المستقبل وأن أحدهما ليس مدينًا أو دائنًا للآخر .

وحيث أنه بتاريخ علم الطالب أن المعلن اليه تمت يده
سند لأمر مؤرخ وعلى ظهره عدة تظهيرات وعلم الطالب أن
اسمه قد تردد فى خصوص المديونية التى يحملها هذا السند ، وخشية
من الطالب أن يبادر المعلن اليه باتخاذ أى إجراء بمقتضى هذا السند قد
يضر بسمعة الطالب التجارية سيما وأنه ليست عليه ديون لأحد بما
فيهم المعلن اليه .

وإذ كان يحق للطالب أن يطلب إثبات براءة ذمته من أى دين تجارى
للمعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفت المحضر أمام محكمة الابتدائية الدائرة
..... التجارية الكائن مقرها بجهة بجلستها التي ستعقد
علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
..... الموافق لسماعه الحكم ببراءة نمة الطالب من أي دين
تجاري للمعلن اليه مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق
الطالب .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٣)
جثة شيك لا يقابله رصيد قائم وقابل للمسحب
مادة ٤٧٣ تجارى ومادة ٣٣٧ عقوبات^(١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد (٢) / المقيم

ومحله المختار مكتب الأستاذ / للحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/ المقيم مخاطباً مع

(٢) السيد/ وكيل نيابة الجزئية بصفته ويعلم بسراى

النيابة بمحكمة مخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ أصدر المعلن اليه الأول شيكاً للمطالب بمبلغ

..... مسحوباً على بنك فرع

وحيث أن الطالب قدم الشيك للبنك فتبين :

أنه لا يقابله رصيد قائم وقابل للمسحب .

(١) م ٣٣٧ ع - يحكم بهذه العقوبات (عقوبات النصب المنصوص عليها بالمادة ٣٣٦ ع) على كل من أعطى بسوء نية شيكاً لا يقابله رصيد قائم وقابل للمسحب أو كان الرصيد أقل من قيمة الشيك أو سحب بعد إعطاء الشيك كل الرصيد أو بعضه بحيث يصبح الباقي لا يفي بقيمة الشيك أو أمر المسحوب عليه البنك بعدم الدفع - راجع هامش ٣ فى نهاية هذه الصيغة .

(٢) ليس يلزم أن يذكر المدعى أنه دائن بقيمة الشيك لأن الشيك بطبيعته أداة وقاء لحماية التعامل بالدرجة الأولى فيتعين صرقه حتى ولو كانت هناك مخالصة مستقلة عن ذات الشيك وتلك مسألة موضوعية فيجوز للمحكمة الجنائية أن تقضى بالبراءة حسبما يتضح لها من المستندات المطروحة .

أو ... أن الرصيد الموجود بالبنك لا يغطي قيمة الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول قد سحب رصيده بعد اعطاء الطالب الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول أصدر أمراً للبنك بعدم صرف الشيك .

أو ... أن المعلن اليه الأول أخطر البنك المسحوب عليه الشيك بارجاء صرفه .

أو ... أن المعلن اليه الأول له رصيد يغطي قيمة الشيك إلا أنه عمد الى تغيير توقيع المعتمد لدى البنك وترتب على ذلك رفض البنك صرفه (١) .

أو .. أن المعلن اليه أقفل حسابه لدى البنك .

وحيث أن الطالب أُضير من الجريمة ويحق له الادعاء مدنيًا عملاً بحكم المادة ٢٥١ اجراءات وقد اختصم المعلن اليه الثاني لمباشرة الدعوى الجنائية وتوجيه الاتهام والمطالبة بإنزال مواد العقاب المقررة قانوناً .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلا من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الأول الحضور أمام محكمة جنح (٢)

(١) جرائم الشيك يتطلب دائماً أن يتوافر في الشيك عناصره كورقة تجارية بأن يكون له تاريخ واحد ، وإلا فقد مقوماته كأداة وفاء تجرى مجرى النقود وتحول الى أداة ائتمان (كمبيلية أو سند لأمر) فيتميز أن يكون تاريخ السحب هو نفسه تاريخ الوفاء بمعنى أن يكون مستحق الأداء بمجرد الاطلاع عليه بغض النظر عن وقت تحريره .

ويتحقق القصد الجنائي بعلم الجاني وقت إصدار الشيك أنه لا يقابله رصيد كاف وقائم وقابل للمسحب ويستوى انعدام الرصيد مع عدم كفايته أو الأمر بعدم صرفه . ولا يعتبر من ظهر الشيك مرتكباً للجريمة إلا إذا كان يعلم بأنه لا يقابله رصيد لأن للتظهير بظهر الورقة التجارية من النفع . راجع في تفاصيل ذلك مؤلفنا الجنة للمباشرة طبعة ١٩٩٨ ص ٢٤١ و ٢٤٢ .

(٢) الاختصاص المحلي يكون لمحكمة الجنيح الواقع في دائرتها محل إقامة المتهم أو مكان وقوع الجريمة أو مكان ضبط المتهم . (مادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية) ، والاختصاص المحلي في المواد الجنائية من النظام العام .

الكائن مقرها بجهة بجلستها التي سوف تنعقد علناً بمشيئة
الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
..... لكى يسمع الحكم بطلبات اللعن اليه الثانى عقابه بالمادة ٣٣٧
عقوبات والزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ ٢٠٠١ ج (١) على سبيل
التعويض المؤقت والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ.

لأنه بتاريخ بدائرة قسم أصدر الشيك المبيّن
الوصف والمعامل بصدر الصحيفة والذي تبين أنه لا يقبله رصيد قائم
وقابل للمسحب (أو والذي تبين أن الرصيد ... الخ . وذلك
حسب الوصف والقيّد المبيّن بصدر الصحيفة) (٢) .

ولأجل العلم .

(١) بناء على تعديل المادة ٤٢ مرافعات بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ أصبحت المحكمة
الجزئية مختصة بالحكم ابتدائياً في الدعاوى التي لا تجاوز قيمتها عشرة آلاف
جنيه ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تجاوز ألفي جنيه - ولذلك
يجب الانعاء بمبلغ ٢٠٠١ ج حتى يمكن استئناف الحكم .

(٢) نصت المادة ٤٧٣ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أنه يجب
أن يشتمل الشيك على البيانات الآتية : (أ) كلمة شيك مكتوبة في متن الصك
وباللغة التي كتب بها (ب) أمر غير معلق على شرط بوفاء مبلغ معين من
النقود مكتوباً بالحروف والأرقام (ج) اسم البنك المسحوب عليه . (د) مكان
الوفاء (هـ) تاريخ ومكان إصدار الشيك (و) اسم وتوقيع من أصدر الشيك
ونصت المادة ٤٧٤ على أن الصك الخالي من أحد البيانات المذكورة في المادة ٤٧٣
لا يعتبر شيكاً إلا في حالتين الأولى إذا كان الشيك خالياً من بيان مكان الوفاء
اعتبر مستحق الوفاء في المكان الذي يوجد به المركز الرئيسي للبنك المسحوب
عليه الحالة الثانية إذا خلا الشيك من بيان مكان إصداره اعتبر أنه صدر في
موطن الساحب .

ونصت المادة الأولى من قانون الإصدار على أن يلقى نص المادة ٣٣٧ من قانون
العقوبات اعتباراً من أول أكتوبر سنة ٢٠٠٠ كما نصت المادة الثالثة إصدار على
أن يعمل بالأحكام الخاصة بالشيك اعتباراً من أول أكتوبر سنة ٢٠٠٠ وتطبق
على الشيك الصادر قبل ذلك التاريخ الأحكام القانونية المعمول بها في تاريخ
إصداره إذ كان ثابت التاريخ أو تم اثبات تاريخه قبل أول أكتوبر سنة ٢٠٠١ ثم
صدر القانون رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٠٠ نص على أن تستبدل عبارة أول أكتوبر
سنة ٢٠٠٢ بعبارة أول أكتوبر سنة ٢٠٠١ بكل من المادة الأولى والمادة الثالثة من
قانون الإصدار .

صيغة رقم (١٥٤)

دعوى إخلاء ضد مستغل محل لممارسة مهنة

مادة ٥٩٤ مدنى ومادتان ١ و٢ تجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ والمقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / للمحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/ المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

الطالب مالك للمعقار الكائن بجهة وقد أجر للمعلن اليه
الأول دكاناً أسفل هذا المعقار بموجب عقد إيجار مؤرخ بأجرة
شهرية مقدارها لمزاولة نشاطه الحرفى وهو تصليح أجهزة
التليفزيون والفديو .

وبتاريخ فوجيء الطالب بوجود المعلن اليه بالمحل وقيامه
باستغلاله فى نشاط آخر (كنشاط الحلاقة مثلاً) .

وحيث أن المهنة أو الحرفة التى تقوم أساساً على النشاط الذهنى
واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها والتى لا
تدر عليه ربحاً وإنما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل فى
تقديره ظروفه الشخصية وظروف عمله ولا تعتبر من قبيل الأعمال
التجارية فى مفهوم قانون التجارة حتى لو اقتضت هذه الممارسة شراء
بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد بتقديمها اليهم
استكمالاً لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتداداً
طبيعياً لآليهما (نقض رقم ٤٩٨ سنة ٤٦ ق جلسة ١٧/١٢/٧٩ س. ٣٠

ص ٥٤٨ و نقض رقم ٩٣٩ سنة ٤٥ ق جلسة ١٢/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٣٢ - قضاء النقض التجارى للمستشار الدكتور/ أحمد حسنى ص ٣٥٤ و ٣٥٥ .

ولما كانت المادة ١/٥٩٤ مدنى تنص على شرط مانع يمنع المستأجر من التنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن وكانت الفقرة الثالثة من نفس المادة تقتصر الاستثناء بالتنازل عن الإجارة على المساكن التى تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية التى ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر بون سواهما .

وحيث أنه وقد خرج للمعلن اليهما على هذه القواعد المقررة قانوناً الأمر الذى يحق معه للطالب أخلاؤهما من عين التداعى .

بضاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الكائن مقرها بجهة بجلستها التى ستعقد بمشيئة الله علناً فى الساعة الثامنة والنصف وما بعدها من صباح يوم الموافق لكى يسمعا الحكم باخلاؤهما من الدكان الموضح البيان والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار امؤرخ والزامهما بتسليمه للطالب خالياً مما يشغله وصالحاً للاستعمال والزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاد المعجل المطهر من الكفالة . مع حفظ حق الطالب فى الأجرة المتأخرة وحتى تاريخ الفصل فى الدعوى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٥)

دعوى من ورثة تاجر ببطان تعهد بالتعامل مع بيت تجارى معين مادتان ١ و ٢ تجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب ورثة المرحوم (التاجر) والمقيمين بجهة
..... ومحلهم للمستار مكتب الأستاذ / المحامى
.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/ بصفته الممثل القانونى لشركة
..... للتجارة ويعلن بمقرها بجهة مخاطباً مع

وألعلنه بالآتى

الطالبون ورثة المرحوم الذى كان يزاول التجارة ويتخذها
حرفة معتادة له وذلك بمحل الكائن بجهة وكان قبل وفاته قد
تعاهد مع الشركة التى يمثلها المعلن اليه على أن يلتزم بالتعامل مع
هذه الشركة فقط دون سواها ولم يحدد هذا الالتزام الغريب الذى وقع
موث الطالبين نطاقاً معيناً أو زمناً محدداً ينتهى فيه كما شمل التعهد
النص على انتقال هذا الالتزام الى الورثة .

وحيث أنه وإن كان من المستساغ قبول مثل هذا الالتزام لفترة
محددة بالنسبة للمتعهد نفسه وهو التاجر المتوفى موث الطالبين إلا
أن المبادئ العامة للقانون تأبى تأبيد التعهدات كما تتنافى مع فكرة
انتقالها الى الورثة لمخالفة ذلك للنظام العام الذى يشكل مجموعة
القواعد الملزمة الزاماً لا يستطيع المتعاقدان أن يخرجا أى تعديل فيها

وهي قد تكون بنص تشريعي يقضى بذلك أو لمجرد كونها من الروابط التي يقصد بها تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية بحيث يعتبر القانون والقضاء أن المصلحة التي تكفلها قاعدة قانونية من هذه القواعد تعلق على مصلحة الأفراد وتسمو إلى مقام المصلحة العامة فلا يجوز لهم مناهضتها باتفاقات تعقد بينهم حتى لو حققت هذه الاتفاقات لهم مصلحة خاصة ومن أولى هذه المصالح العامة حرية التجارة والعمل فلا يصح لشخص أن يتفق على ما يقضى على هذه الحرية متى كان المنع مطلقاً غير متقيد بزمان أو مكان (السنهوري نظرية العقد ، فقرة ٤٨٣ وما بعدها طبعة ١٩٤٢) .

وحيث أنه والصالة هذه يحق للطالبين أن يطلبوا الحكم ببطلان التزام مورثهم .

بضاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الكائنة بجهة بجلستها العلنية التي ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعه الحكم ببطلان تعهد مورثهم المرحوم بالتعامل مع المعلن اليه فقط دون سواء واعتبار هذا الالتزام كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

صيغة رقم (١٥٦)

دعوى تثبيت ملكية متجر

مواد ٣٤ و ٣٧ و ٣٨ تجارى والمادتان ٢/٥٩٤ و ١/٩٧٦ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....التاجر بجهة
والمقيم ومحل المختار مكتب الأستاذ / للمحامى
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/..... للمقيم متخاطباً مع

٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد بيع عرفى مؤرخ اشترى الطالب من المعلن
اليه الأول (التاجر) محل تجارته الكائن بجهة والمستأجر من
المعلن اليه الثانى بعقد ايجار مؤرخ لمزاولة النشاط التجارى
وقد تسلم الطالب المحل ووضع يده على محتوياته كما تسلم ملحقاته
ومن بينها عقد الايجار .

ولما كانت المادة ٣٧ تجارى وكان نص المادة ٥٩٤ مدنى يقضى
بجواز بيع المتجر إذا اقتضت الضرورة وهى قائمة بالنسبة للمعلن اليه
الأول فى خصوصية هذه الدعوى . وحيث أن بيع المحل التجارى
بمحتوياته ومقوماته بما فى ذلك حق الايجار يعتبر بيعاً للمنتقل
وتسرى فى شأنه أحكام المادة ١/٩٧٦ مدنى التى تنص على أن من حاز
منتقلاً بسبب صحيح وتوافرت لديه حسن النية وقت حيازته يصبح
مالكاً له .

وإذ كان يحق للطالب أن يثبت ملكيته للمتجر ومنع تعرض المعلن

اليه الثانى له بعد ان جرى البيع صحيحاً فى نطاق احكام المادة ٥٩٤ من القانون المدنى سالفه الاشارة التى لا تشترط موافقة المؤجر عند بيع المحل التجارى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بتثبيت ملكية الطالب للمتجر الموضح بصدر الصحيفة ومنع تعرضهما للطالب فى ذلك .

مع الزامهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٥٧)
طلب على عريضة بتوقيع الحجز
التحفظي بناء على كمبيالة
مادة ٣٧٩ تجارى ومادة ٣١٦ / ١ مرافعات

السيد/ قاضى الأمور الوقتية بمحكمة الابتدائية

تحية طيبة وبعد

مقدمه المقيم ومحل المختار مكتب

الأستاذ/ للمحامى .

ضد

السيد/ التاجر والمقيم

الموضوع

بتاريخ سحب المعروض ضده كمبيالة لصالح الطالب
بمبلغ وهى مقبولة الدفع وعليها صيغة القبول .

وحين حلّ ميعاد استحقاقها ماطل المعروض ضده فى سداد قيمتها
فقام الطالب باتخاذ اجراءات البروتستو (١) .

وحيث أنه رغم ذلك يحق للطالب تأسيساً على حكم المادة ٣٧٩
من ذات القانون أن يطلب الحجز التحفظي على منقولات المعروض
ضده كما أن هذا الحق ثابت للطالب بصريح نص المادة ٣١٦ / ١
مرافعات التى تجيز للدائن أن يوقع الحجز التحفظي على منقولات

(١) يجوز لحامل الكمبيالة المعمول عنها بروتستو عدم دفع زيادة على ماله من حق
المطالبة على وجه الرجوع أن يحجز منقولات الساحب أو القابل أو المحيل حجزاً
تحفظياً بشرط مراعاة الاجراءات المقررة لذلك فى قانون المرافعات - وهذه
الاجراءات بيئتها المواد ٣١٦ و ٣٢٤ مرافعات .

مدينة في حالة ما إذا كان حاملاً لكمبيالة أو سند تحت الإنن وكان المدين
تاجراً له حق التوقيع على الكمبيالة أو السند يلزمه بالوفاء بحسب
قانون التجارة .

بناء عليه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحافطة المستندات المرفقة ومواد
القانون إصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظي على منقولات المعروض
ضده والموجودة بمحله الكائن بالعنوان الموضح بصدر الطلب .
والسلام عليكم ورحمة الله .

مقدمه

توقيع الطالب أو وكيله

تحريراً في

صيغة رقم (١٥٨)
طلب وقتي للمطالبة بقيمة كميالة ضائعة
مادة ٤٣٣ تجارى

السيد الأستاذ رئيس محكمة الابتدائية

بصفته قاضياً للأمور الوقتية

تحية طيبة وبعد

مقدمه المقيم ومحله للخيار مكتب

الأستاذ/ المحامى .

ضد

السيد/ التاجر بجهة والمقيم

الموضوع

بتاريخ سحب المعروض ضده كميالة^(١) لصالح الطالب
بمبلغ وهى مقبولة الدفع وعليها صيغة القبول .

وحيث أنها فقدت من الطالب وتمرر بذلك المحضر رقم
لسنة وحيث أنه عملاً بأحكام المادتين ٤٣٣ و ٤٣٤ من القانون
التجارى يحق للطالب المطالبة بقيمة الكميالة بناء على نسختها الثانية
بأمر من قاضى الأمور الوقتية.

(١) الكميالة وتسمى باللغة العربية السفطة بخم السين وسكون الفاء ، يقال ...
سفتجه بفتح السين أى تعامل معه بالسفطة ، وهى ورقة تجارية عبارة من
محور يتضمن أمراً صادراً من الساحب الى المسحوب عليه بدفع مبلغ معين فى
تاريخ معين أو قابل للتميين لإن شخص ثالث أو المستفيد ويبين فيه أن القيمة
وصلت ويذكر التاريخ ومن ثم فإن أطراف الكميالة الثلاثة هم الساحب
والمسحوب عليه والمستفيد (حامل الكميالة) .

بناء عليه

أرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة الأمر بالزام
المعرض ضده بأداء قيمة الكمبيالة المبيّنة بصدر هذه الصحيفة والمرفق
صورتها (١).

والسلام عليكم ورحمة الله .

تحريراً في

توقيع الطالب

(١) المادة ٤٣٣ - يجوز لمن ضاعت منه كمبيالة (مقبولة أو غير مقبولة) ولم يتمكن
من تقديم إحدى النسخ الأخرى أن يستصدر أمراً من القاضي المختص بوفائها
بشرط أن يثبت ملكيته لها وأن يقدم كفيلاً .
ويقدم الطالب من أصل وصورة مرفقاً به المستندات الدالة .

صيغة رقم (١٥٩) دعوى رجوع على ضامن فى كمبيالة مادة ٤٤٤ تجارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحله
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/..... المقيم متفاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بتاريخ سحب السيد/ للتاجر بجهة
كمبيالة بمبلغ لصالح الطالب بضمان المعلن اليه .
ولما كان ميعاد السداد قد حلّ نون أن يفى المذكور بقيمة الكمبيالة
وكان من حق الطالب أن يرجع على المعلن اليه بهذه القيمة بوصفه
ضامناً بحكم المادتين ٤٤٤ و ٤٤٥ من القانون التجارى .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الكائن
مقرها بجهة بجلستها التى ستعقد علناً بمشيئة الله ابتداء
من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق
لكى يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدى للطالب مبلغ قيمة
الكمبيالة الموضحة الوصف والبيان بمصدر هذه الصحيفة والزامه
المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر
من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٠)
دعوى تزوير أصلية على سند لأمر
مادة ٤٦٨ تجارى ومادة ٥٩ اثبات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحل
المختار مكتب الأستاذ /

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/ (١).....المقيممتخاطباً مع

(٢) السيد/رئيس القلم المدنى بمحكمة الابتدائية بصفته
ويعلن بمقر وظيفته بسراى المحكمة بجهة متخاطباً مع
.....

(٣) السيد/ أمين سر الدائرة (٢) التجارية / المدنية بمحكمة
..... الابتدائية بصفته ويعلن بسراى المحكمة متخاطباً مع (٣)
.....

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ تقدم المعلن اليه الأول يطلب على عريضة

(١) حامل السند المطعون عليه بالتزوير .

(٢) اختصاص أمين السر سببه أنه هو للوجود تحت يده السند المطعون عليه
بالتزوير وحتى يقوم بضبطه وتحريزه .

(٣) تنص المادة ٤٧٠ من قانون التجارة على أن تسرى على السند لأمر لحكام
الكمبيالة بالقدر الذى لا تتعارض فيه مع ماهيته وتسرى بوجه خاص
للمسائل الآتية : الأهلية ، التظهير ، الضمان الاحتياطى ، الاستحقاق ،
الوفاء والاعتراض، الرجوع والاحتجاج ، الصور وتعدد النسخ ، التحريف ،
التقادم .

للسيد قاضى الأمور الوقتية بمحكمة الابتدائية أرفق به سنداً
لأمر بمبلغ نسب صدوره الى الطالب وطلب للمعلن اليه الأول
فى ختام عريضة الأمر بأداء الدين إلا أن السيد قاضى الأمور الوقتية
رفض الطلب وأمر بتحديد جلسة وإعلان الطالب فبادر المعلن اليه الأول
برفع الدعوى لسنة تجارى كلى ضد
الطالب بالزامه بأداء الدين ويعد تداول القضية ولدى الاطلاع على
السند الإذنى موضوع الدعوى فوجىء الطالب بأنه ليس بخطه كما أن
التوقيع الثابت على السند ليس توقيع الطالب ، وخشية من الطالب
بوصفه تاجراً أن يقوم المعلن اليه الأول أثناء نظر هذه القضية بعمل
بروتستو ضد الطالب بمقتضى هذا السند المزور وحتى لا يكون هذا
السند سيفاً مسلطاً على الطالب مما يحق له معه أن يرفع دعوى
تزوير أصلية للحكم برده وبطلانه عملاً بحكم المادة ٥٩ من قانون
الاثبات التى تنص على أنه يجوز لمن يخشى الاحتجاج بمحرر مزور أن
يختصم من بيده ذلك المحرر ومن يقيد منه لسماع الحكم بتزويره
ويكون ذلك بدعوى أصلية ترفع بالأوضاع المعتادة ، وترعى المحكمة فى
تحقيق هذه الدعوى والحكم فيها القواعد المنصوص عليها فى هذا الفرع
والفرع السابق عليه ؛ (١) .

وحيث أن السند المزور مودع حالياً فى القضية رقم لسنة
..... تجارى كلى للتداول أمام الدائرة والتى
يتولى المعلن اليه الثالث أمانة سرها وكان من حق الطالب أن يختصمه
فى مواجهة رئيسه المباشر المعلن اليه الثانى لاتخاذ اجراءات تحريز هذا
المحرر وكجبهه عن المعلن اليه الأول وعن أن تتناول يد العبث ولكى يمنع
المعلن اليه الأول من سحبه من ملف القضية .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهم بصورة من

(١) وهما الفرعان الخاصان بالادعاء بالتزوير مواد من ٤٩ - ٥٩ اثبات وإنكار الخط
أو الامضاء وتحقيق الخطوط مواد ٢٠-٤٨ اثبات .

هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة
..... الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستنعقد
يمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
الموافق لكي يسمعو الحكم بتزوير السند الاذني المؤرخ
..... المنسوب صدوره الى الطالب والمبين الأوصاف بصدر
الصحيفة ورده ويطلانه مع للزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل
اتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ للمعجل الطليق من الكفالة .
مع حفظ حق الطالب في اتخاذ الاجراءات الجنائية ضد المعلن اليه
الأول .
ولأجل العلم .

القسم السادس

بيع دعاوى الايجارات

الباب الأول

الدعاوى الموضوعية

صيغة رقم (١٦١)

دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة

م ١٨ من القانون ١٣٧/١٩٨١

والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحله
المختار مكتب الأستاذ

أنا المحضر بمحكمة..... الجزئية انتقلت فى
تاريخه الى :

السيد/..... للمقيم متخاطباً مع
.....

وأعلنه بالآتى

بمقتضى عقد إيجار مؤرخ أجر الطاعن للمعلن اليه ما
هو (شقة سكنية أو دكان أو أى وحدة - تذكر مواصفاتها طبقاً للعقد)
وذلك بأجرة شهرية (أو سنوية أو نصف سنوية) قدرها
ونص البند من العقد على أن تسدد الأجرة فى موعد أقصاه
..... من كل شهر.

وحيث أن المعلن اليه امتنع بلا مبرر عن سداد الأجرة فأنذره
الطالب بإنذار على يد محضر مؤرخ بالوفاء بالأجرة المتأخرة
وقدرها

وقد مضت مدة الانذار دون أن يلتزم بالسداد مما لم يعد معه أمام
الطالب ثمة محيص من اتخاذ الاجراءات القانونية عملاً بأحكام المادة ١٨
من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ومع
حفظ حق الطالب فى استثناء الأجرة للمتأخرة .

ينشاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة يجلسها العلنية التي ستعقد صباح يوم المؤرخ لسماعه الحكم بإخلائه من العين للموضحة المعالم بصلب هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال والمصرفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة (١) .

ولأجل العلم .

(١) لا بد أن يسبق رفع الدعوى إعدار المستأجر بكتاب مسجل بدون منظوف أو بإذثار على يد محضر حتى ولو كان عقد الايجار ينص على الطرد بدون تنبيه لأن هذا الإعدار واجب سواء كانت الدعوى موضوعية أو مستعجلة وإلا حكم بعدم قبولها .

صيغة رقم (١٦٢) دعوى اخلاء من عين طبقاً للقانون ٩٦/٤

إنه فى يوم للموافق / / ١٩٩٦ بناء على طلب السيد /
المقيم / شارع ومحله المختار : مكتب الأستاذ
الحامى.....

أنا للحضر بمحكمة الجزئية قد انتقلت فى تاريخه لحل
اقامة : السيد المقيم مخاطباً مع .

وأعلنه بالآتى

١- بتاريخ ١٩٩٦/٧/١ استأجر المعلن إليه من الطالب شقة سكنية رقم (٢) بالدور الأرضى بالعقار رقم شارع مكونة من ثلاث غرف وصالة ومنافعها وذلك بقصد استعمالها مسكناً خاصاً له وتحددت القيمة الايجارية ٢٥٠ ج شهرياً واتفق على أن مدة العقد سنة تنتهى فى ١٩٩٧/٧/١ (تطبيقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦) م ونص فى العقد على أن تسدد الأجرة مقدماً بموجب الايصال الدال على ذلك .

٢- واعتبار من شهرى يولية وأغسطس ١٩٩٦ امتنع المعلن إليه عن سداد القيمة الايجارية دون سبب فضلاً عن أجرة المياه ونور السلم والبواب طبقاً للثابت بالعقد وحفاظاً على اقامة التوازن بين المستأجر والمؤجر لقد وضع المشرع قواعد صارمة فى حالة تأخير المستأجر عن الوفاء بالأجرة أو الامتناع عن الوفاء بها وهنا نجد سنده فى نص المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي جاء نصها (على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء للمكان إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول نون مطرووف أو باعلان على يد محضر) .

٢- ولما كان الطالب قد أُنذر المعلن إليه بتاريخ ١٩٩٦/٨/٣١
بأنه إذا لم يحرك ساكناً وكنّ التكاليف بالوفاء بالأجرة المستحقة
وعلى ما جرى به قضاء النقض وهو عمل ارادي من جانب واحد هو
المؤجر . الغرض منه هو وضع المستأجر في موقف التقصير في أدائه
للأجرة المستحقة أو بمعنى آخر اعذاره للوفاء بالأجرة المستحقة ويجب
أن تكون عباراته واضحة في أن يحمل معنى التكاليف بالوفاء فإذا جاءت
عباراته عامة كأن ينذر المستأجر بأنه صاحب الحق في المطالبة بالأجرة
لشراؤه للمنزل فإن هذا لا يدل على التكاليف بالوفاء قانوناً . كما أن الفقه
مستقر على أن التكاليف هو تنبيه المستأجر إلى أن تأخره في دفع
الأجرة المستحقة المتأخرة خلال المدة المبينة بالتكاليف سوف يؤدي حتماً
إلى اخراجه من العين المؤجرة ولا يشفع له في انتفاء هذا المصير قيامه
بدفع الأجرة المستحقة بعد فوات الميعاد المحدد لها . (راجع د/ السنهاوي
الوسيط ج٦ ص ١٠٦٥) .

٤- ومن جهة أخرى فإن المشرع في القانون ٤٩ لسنة ٧٧ وضع
نظاماً مفصلاً لكيفية تحمل وتوزيع قيمة هذا الاستهلاك ووضع قاعدة
عامة في المادة ٣٣ مؤداها أن تكون قيمة الاستهلاك على عاتق الأماكن
القائمة وقت العمل بهذا القانون أيّاً كان تاريخ انشائها أو التي تقام بعد
العمل به وطبقاً لهذا النص أصبح المستأجرون يحصلون على قيمة
استهلاك المياه اعتباراً من ٧٧/٩/٩ بصرف النظر عن تاريخ إنشاء
المبنى . فالمستأجر ملزم بسداد قيمة استهلاك المياه للمؤجر في مواعيد
سداد قيمة الايجار أو كلما طلب المؤجر وذلك اعمالاً لأحكام النصوص
سالفة الإشارة إليها .

٥- كما نظم المشرع بالقانون ١٣٦ لسنة ٨١ ونص المادة ١١ من
اللائحة التنفيذية بتنظيم ائارة السلم وكذلك أجرة البواب ولما كان المعلن
إليه معتنق ويدون سبب عن سداد الأجرة للمعين التي يشغلها فإن
جمهور الفقهاء استقروا على أن الحكم بالاخلاء يستتبع حتماً التسليم
لأنه يعتبر أثراً حتمياً للاخلاء) (راجع د/ سليمان مرقص شرح قانون
ايجار الأماكن ص ٦٣) .

بضاء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه لحل اقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذه العريضة وكلفته الحضور أمام محكمة
..... الابتدائية الكائن مقرها بجهة وذلك بجلستها المنعقدة علناً
يوم الموافق أمام الدائرة ابتداء من الساعة التاسعة
صباحاً وما بعدها لسماع الحكم باخلائه من العين الموضحة الحدود
والمعالم بصدر هذه الصحيفة وتسليمها للطلاب خالية مما يشغلها
وصالحة للاستعمال مع حفظ حق الطالب في الأجرة المتأخرة وما
يستجد حتى تاريخ الفصل في هذه الدعوى وشمول الحكم بالنفذ
المعجل والزام المعلن إليه بالمصاريف وأتعاب المحاماة مع حفظ كافة
حقوق الطلاب الأخرى .

ولأجل العلم ،

..

صيغة رقم (١٦٣) دعوى اخلاء لانتهاء عقد الايجار فى ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه فى يوم بناء على طلب السيد / المقيم / ومحل
المختار : مكتب الأستاذ المحامى بـ.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد / المقيم متخاطباً مع :

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٩٦/٢/١٥ استأجر المعلن إليه من
الطالب الشقة رقم الكائنة بالعقار لاستعمالها سكناً خاصاً
بأجرة شهرية قدرها أربعمائة جنيه ولدة عام واحد ينتهى فى
٢٠٠٠/٢/١٤ ونص عقد الايجار على انتهائه تلقائياً بمضى هذه المدة
مع التزام المعلن إليه (المستأجر) بتسليم العين للطالب خالية وصالحة
للاستعمال ونص فى العقد أيضاً على شرط مؤداه عدم جواز تجديد
العقد إلا بموافقة المالك (الطالب) كتابة وبالشروط والأجرة الجديدة التى
يتفق عليها إلا أن المعلن إليه رفض تسليم العين بعد انتهاء العقد وظل
واضعاً يده عليها بلا سند الأمر الذى تعتبر معه يداً غاصبة لا عاصم
لها من الطرد إذ أن واقعة التأجير تمت فى ظل أحكام القانون رقم ٤
لسنة ١٩٩٦ والذى ينص صراحة على عدم سريان أحكام تشريعات
الايجار الاستثنائية كالقانون رقم ٧٧/٤٩ والقانون رقم ٨١/١٣٦ على
الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود
ايجارها قبل ١٩٩٦/١/٣٠ تاريخ العمل بهذا القانون وبذلك أصبحت
قواعد القانون المدنى هى التى تحكم العلاقة بين الطرفين مما مؤداه
انتهاء عقد الايجار الذى هو شريعة المتعاقدين وبالتالى اعادة العين
للمطالب خالية وصالحة وهو ما يرفضه المعلن مما لم يعد معه أمام

الطالب ثمة محيـض من الاحتـماء بمـظلة القـضاء .

بنـاء علـيـه

أنا المحـضر سـالف الذـكر أعلـنت للعلـن إلـيـه بصـوة من هـذه الصـحيفـة
وكلفـته الحـضـور إمام مـحـكمة الـابتـدائـيـة الدائـرة إيجـارات
الكائـن مـقرها بـجـهـة بـجلـسـتها العلـنـيـة الـتى سـتـنـعـقد صـبـاح يـوم
..... المـوافـق لكـى يـسمـع الحـكم باخـلاـئه من العـيـن المـوضـحة للمعـالم
بالصـحيفـة وعـقد الـايـجار وتـسـليمـها للطلـاب خـاليـة وصـالـحـة والـزامـه
المـصـروفـات ومـقابـل الأتـعـاب وشـمول الحـكم بالـنفـاذ للمـعـجل بـلا كـفـالـة مع
حـفـظ حـقوق الطـالـب الأخرى بكـافـة ضـروبيـها .

ولـأجل العلم ،

صيغة رقم (١٦٤)

دعوى إخلاء وحدة غير سكنية لعدم سداد الأجرة بالزيادة المنصوص عليها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٦

إنه في يوم بناء على طلب السيد/ المقيم / شارع
..... ومحل المختار : مكتب الأستاذ للمحامى.

أنا المحضر بمحكمة الجزئية قد انتقلت في تاريخه إلى
حيث إقامة : السيد مستأجر الدكان رقم بالمنزل رقم
..... بشارع مخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

يستأجر المعلن إليه من مورث الطالبتين الدكان رقم بالمنزل
رقم بشارع بجهة بأجرة شهرية قدرها ٩٠٠ و٥ ج
خمس جنيهاً وتسعمائة مليمًا وقد أصبحت الأجرة الشهرية مبلغ
٥٠٠ و٢٩ ج طبقاً للقانون وقد امتنع المعلن إليه عن سداد الأجرة من
فبراير ١٩٩٦ حتى الآن حتى بلغت جملة الأجرة المتأخرة المستحقة
عليه حتى أجرة سبتمبر ١٩٩٧ مبلغ ٦٥ و٢٥٩ ج على أساس أنها في
المدّة من فبراير ١٩٩٦ حتى مارس ١٩٩٧ مبلغ ٦٠٠ و٨٢ ج ومن إبريل
٩٧ حتى سبتمبر ٩٧ مبلغ ١٧٧ و٠٠ ج وقد أعذر الطالب المعلن إليه
بالسداد بموجب انذار على يد محضر مؤرخ ولكن لم يمثل وظل
معتنقاً عن سداد الأجرة . الأمر الذى لم يعد معه ثمة محيص من اتخاذ
إجراءات طرده . من عين التقاضى عملاً بالمادة ١٨/ب من القانون رقم
١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة

ايجارات الكائن مقرها بجلستها العلنية التى ستعقد صباح يوم
..... الموافق لسماعه الحكم باخلائه من عين التداعى الموضحة
المعالم بصلب الصحيفة وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة
للاستعمال وكذا الزامه للمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة وشمول
الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ حقوق الطالب فى الأجرة المتأخرة حتى تاريخ الحكم فى
الدعوى وسائر الحقوق الأخرى من أى نوع كانت .
ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٦٥)
دعوى من مالك إلى مستأجر وحدة غير
سكنية بالاخلاء لعدم سداد الأجرة
وفقاً للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧

إنه فى يوم بناء على طلب السيد / المقيم / ومحل
المختار : مكتب الأستاذ المحامى بـ.....

انا المحضر بمحكمة الجزئية إنتقلت فى تاريخه إلى :

السيد / المقيم متخاطباً مع :

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ استأجر المعلن إليه من الطالب
المحل التجارى الكائن بأسفل العقار رقم بشارع لممارسة
نشاط بأجرة شهرية قدرها

وبعد صدور القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ زادت أجرة العين بواقع
٣٠٪ من القيمة الايجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة على العقارات
المبينة وقت انشاء العقار حسيماً تضمنته دفاتر الحصر والتقدير
بأمورية الضرائب العقارية دون الاعتداد بالأجرة الفعلية عند حساب
هذه الزيادة التى استمرت ثابتة بهذه النسبة لمدة خمس سنوات
فأصبحت تشكل الأجرة القانونية طبقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧
وقدرها جنيه فى الشهر .

وحيث أن هذه الأجرة التى عنها المشرع بالقانون المشار إليه قد
زيدت إلى ثمانية أمثال وبالتالي أصبحت مبلغ فى الشهر كما انه
بحلول شهر إبريل سنة ١٩٩٩ زادت هذه الأجرة بنسبة ١٠٪
فأصبحت فى الشهر . ثم زادت بنفس النسبة بحلول شهر أبريل
سنة ٢٠٠٠ فأصبحت

وحيث أن المعلن إليه قام بحساب الزيادة دون مراعاة هذه القواعد وعرض مبلغ كأجرة شهرية زعم أنها تلك التي وردت بالعقد الأمر الذي دعا الطالب إلى اعثاره بسداد الأجرة المشار إليها طبقاً لصحيح القانون ولكنه لم يمثل .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائنة بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد صباح يوم الموافق إيجارات / لسماعه الحكم باخلائه من العين الموضحة بصدر الصحيفة وعقد الايجار المشار إليه والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال مع المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وخاصة حقه في الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين وفاء لدين الأجرة والمصاريف .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٦٦)

دعوى إخلاء ضد مستأجر لم يسدد أجرة المياه

م ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١

والمادة ٣٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧

إنه في يوم

تنقل الديباجة الواردة بالصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنه بالآتي

بموجب عقد إيجار مؤرخ إستأجر المعلن اليه من الطالب
الوحدة السكنية رقم بالعقار رقم الكائن
بجهة بأجرة شهرية قابلة للتجديد مقدارها تدفع
في موعد أقصاه اليوم الخامس من كل شهر .

وقد قام الطالب بعمل الخزانات والطلسمبات اللازمة لرفع المياه
وتوصيلها لكافة وحدات العقار بما في ذلك الوحدة المؤجرة للمعلن اليه
كما جرى توزيع نفقات المياه بنسب استهلاك كل وحدة طبقاً لفواتير
مرفق المياه إلا أن المعلن اليه رفض سداد نصيبه في استهلاك المياه رغم
مطالبته به مراراً وقد عرض الأجرة على الطالب مخصوماً منها ثمن
المياه التي استهلكها فرفضها الطالب لعدم قانونية العرض ولأنه عرض
ناقص ومخالف لنص المادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي
تلزم المستأجر في جميع الحالات بأن يسدد قيمة استهلاك المياه الى
المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة أو كلما طلب المؤجر ذلك
ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من
أثار ، ومقتضى ذلك أنه يحق للطالب وعملاً بنص المادة ١٨/ب من
القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أن يطلب إخلاء المعلن اليه لعدم سداد أجرة
المياه وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن الأجرة المستحقة على
المستأجر يدخل فيها قيمة استهلاك المياه ويعتبر الامتناع عن هذا
السداد نكولاً عن دفع الأجرة ويخضع لذات أحكام التأخير في الأجرة

(نقض مدنى رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١١/١٨ ونقض
جلسة ١٩٧٩/٢/١٨ ، س١٤٠٣ ، ص٦٥٦ - المحاماة العددان الثالث
والرابع مارس وأبريل ١٩٩٠ ص ١٢).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف الوارد بالصيغة
رقم (٢٤)

ثم يقال

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصدر هذه
الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحه
للاستعمال والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ للمعجل
الطلاق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى مقابل استهلاك المياه والأجرة من تاريخ
التوقف عن السداد وحتى تاريخ الفصل فى الدعوى وما يستجد
والفوائد القانونية والمصروفات .

ولأجل العلم .

صيفة رقم (١٦٧) دعوى إخلاء بسبب إضافة غرفة جديدة للعين المؤجرة دون إذن المالك (م ٥٨٠ مدنى)

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

يستأجر المعلن اليه من الطالب غرفة بسطح المنزل رقم
بشارع بقصد استعمالها سكناً خاصاً .

ويتاريخ قام المعلن اليه باستغلال باقى سطح المنزل وذلك
بالتكسير والبناء وأقام غرفة بجوار غرفته دون إذن من الطالب مالك
العقار .

وحيث أن الطالب أنذر المعلن اليه على يد محضر بتاريخ
..... بإعادة الحال الى ما كانت عليه ولكنه لم يمثل مما اضطر
الطالب الى رفع الدعوى رغم لسنة مستعجل
القاهرة بطلب اثبات الحالة حيث انتهى الخبر المتدب فى هذه الدعوى
الى اثبات أن البناء المخالف والذي تم بدون إذن وقد حكم بانتهاء دعوى
اثبات الحالة على هذا الأساس .

وإذ كان يحق للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يقال .
وذلك لكى يسمع الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصدر
الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والمصروفات
ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ للمعجل بدون كفالة ، مع
حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .
ولأجل العلم .

(١) ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها محل العقار .

صيغة رقم (١٦٨)

دعوى إخلاء لثبوت إدارة العين المؤجرة

للعب الميسر

مادة ١٨/د من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه في يوم تنقل النيابة

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد إيجار مؤرخ أجر المعلن اليه من الطالب ما هو (مواصفات العين المؤجرة وموقعها وعنوانها) .

وحيث أنه بجلسة صدر حكم من محكمة جنح الأزبكية في الجنحة رقم لسنة بحبس المعلن اليه وآخرين كانوا برفقته ثلاثة أشهر مع الشغل وكفالة مائة جنيه لكل منهم لإيقاف التنفيذ وذلك في تهمة إدارة العين للعب الميسر وقد استأنف المتهمون الحكم فقضت محكمة الجنح المستأنفة بجلسة في القضية رقم لسنة جنح مستأنف الأزبكية بقبوله شكلاً وفي الموضوع بتأييده مع إيقاف تنفيذ العقوبة لمدة ثلاث سنوات بعد صيرورة الحكم نهائياً .

وحيث أن هذا الحكم نهائي بات وقد فصل في ثبوت إدارة العين للميسر أي استعمالها استعمالاً متافياً للأنايب العامة والنظام العام ولا يقدح في ذلك إيقاف تنفيذ العقوبة البدنية ذلك إيقاف التنفيذ لا يؤثر في قيام الجريمة وثبوت الإخلال .

وإذ كان الطالب قد أضر في سمعته وسمعة المنزل واستياء باقي المستأجرين ويحق له عملاً بنص المادة ١٨/د من القانون ١٣٦/٨١ وما استقرت عليه أحكام محكمة النقض^(١) أن يطلب إخلاء المعلن اليه .

(١) نقض جلسة ٢٨/٢/٨٢ - للرجع السابق ص ٢٦٨

بناءء عليه

انا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة بصدر الصحيفة
والزامة بتسليمها للطالب خالية والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول
الحكم بالنفاز المعجل المطهر من الكفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٦٩)

دعوى اخلاء لاستعمال العين بطريقة ضارة بالصحة

مادة ١٨/ د من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه في يوم ننقل الديباجة

وأعلنه بالآتي

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر للمعلن اليه من الطالب الشقة رقم..... بالمنزل المملوك للطالب الكائن بجهة..... بأجرة شهرية قدرها وذلك بقصد استعمالها سكناً خاصاً .

ومنذ تاريخ بدأ المعلن اليه في استعمال العين استعمالاً ضاراً بالصحة وذلك بأن جلب اليها بعض الأجهزة العملية والادوات الكيماوية مما أدى الى تصاعد الغازات والأبخرة السامة والروائح الكريهة من فتحات الشقة - وقد نبه الطالب على المعلن اليه بأن استمرار هذا الوضع يشكل خطراً على العقار وعلى باقي السكان ولكنه لم يمثل فاضطر الطالب الى اقامة الدعوى رقم لسنة أمام محكمة حيث قضى فيها بجلسة بـ وأصبح هذا الحكم نهائياً بعدم الطعن عليه بالاستئناف .

أو ..

وقد تأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم لسنة في ومن ثم بات نهائياً حائزاً حجية الشيء المقضى فيه (١) ، وبالتالي تحقق الشرط الوارد بالمادة ١٨/ د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما أن عقد الاجار أعتبر مفسوخاً طبقاً للبند..... منه دون حاجة الى تنبيه أو إعدار.

(١) هذه الصيغة يمكن ان تصلح أيضاً لدعوى الاخلاء بسبب استعمال العين بطريقة مقلقة للراحة أو بطريقة ضارة بسلامة اللبني أو اغراض منافية للآداب العامة بشرط ثبوت ذلك بحكم نهائي كما استقرت على ذلك احكام محكمة النقض.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينتقل التكليف ثم يقال ...

وذلك لسماعه الحكم بإخلائه من العين الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة وب عقد الايجار المؤرخ والزامة بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والزامة المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى التعويضات وسائر حقوقه الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

(١) جدير بالذكر أن دعوى اثبات الحالة حتى ولو كانت مؤيدة استئنافية لا يعتبر الحكم الصادر فيها باتاً وليس هو الحكم الذى يقصده المشرع فى نص المادة ١٨ بالنسبة لجميع حالات الإخلال الواردة بها .

فقد قضت محكمة النقض بأنه : « لما كان القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ قد نص فى مادته الثامنة عشر على أنه : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت الدلة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : ... إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمال المكان للمؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مغلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض مخالفة للأداب العامة فإنه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان للمؤجر لإساءة استعماله بإحدى الطرق المنصوص عليها فى تلك الفقرة أن يصدر حكم قضائى نهائى قاطع فى ثبوت هذه الإساءة فى الاستعمال فتكون له حجية الأمر للقضى فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر طلب الإخلاء . ولا يعد من هذا القهيل الحكم الصادر فى دعوى اثبات الحالة وهى دعوى إجراءات وقتية تمفظية يقوم بها صاحبها للمحافظة على حقه قبل الغير لتكون له سنداً يتقدم به أمام محكمة الموضوع عند الفصل فى أصل الحق وعلى ذلك فإن الحكم الذى يصدر فيها هو حكم وقتى لا يحسم النزاع ولا تأثير له على الموضوع عند نظر الدعوى أو أصل الحق ولا يجوز أمامها قوة الشئ للقضى فيه ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قصاهه بالإخلاء للسبب المنصوص عليه فى الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ٨١/١٣٦ على أن الحكم الصادر فى استئناف دعوى اثبات الحالة رقم - ٣٨٤ لسنة ١٩٧٥ مستعجل القاهرة هو حكم قضائى نهائى يثبت استعمال المستأجر للعين موضوع النزاع بطريقة ضارة بسلامة المبنى فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه (الطعن جلسة ٨٢/١٢/٥ - عهد المتعم حسننى - موسوعة مصر ص ٦٦٧) .

صيغة رقم (١٧٠)

دعوى إخلاء مستأجر للتنازل بدون إذن المالك وإخلاء المتنازل له للغصب

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم
ومحل المختار مكتب الأستاذ المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت
فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/.....المقيم متخاطباً مع

٢) السيد/.....المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بتاريخ تلقى الطالب إنذاراً على يد محضر يحمل اسم
المعلن اليه الأول . وحيث أن الإنذار تضمن القول بأن المعلن اليه الأول
قد اشترى بالميزاد عن طريق مصلحة الضرائب الدكان الكائن بملك
الطالب بالعقار رقم بشارع بجهة
وطلب للمعلن اليه الأول فى إنذاره أن يقوم الطالب بتحرير عقد إيجار
جديد له عن هذا الدكان وإلا فإنه يكون قد ارتكب جريمة أمن دولة على
نحو ما ورد تفصيلاً بالإنذار بما لا محل معه لإعادة تكراره .

وحيث أن الدكان المنوّه عنه قد جرى تأجيله للمعلن اليه الثانى
بمعد إيجار ثابت التاريخ مؤرخ بالأجرة المشار اليها فيه
وبالتالى فإن الطالب لا يعلم شيئاً عن المعلن اليه الأول ولا تربطه به
أنى صلة وبدلاً من أن يهدد المعلن اليه الأول الطالب ويتوعده ويصفه
بصفات تحمل الخروج على أحكام القانون فقد كان الأولى به أن يتذكر
أن هناك عقد إيجار مكتوب بينه وبين المعلن اليه الثانى وأنه لا يجوز
تحرير أكثر من عقد إيجار عن العين الواحدة وأنه إذا كان المعلن اليه
الأول قد اشترى بالميزاد كما يزعم فإن من شأن أحكام الخلافة فى نطاق

روابط القانون الخاص أن الحقوق والالتزامات تنتقل وفقاً للقواعد العامة وأنه إذا كان لدى المعلن اليه الثاني عقد إيجار فالمفروض أن المحل المباع بالميزاد العلني - إن صحت هذه الرواية - قد انتقل للمشتري بذات شروط العقد والتزاماته دون حاجة إلى تحرير عقد جديد . أما إذا كان المعلن اليه الأول قد باع للثاني بالجدك فإن الطالب يستحق نصيباً مفروضاً في الثمن طبقاً لأحكام القانون .

وحيث أن المعلن اليه الثاني لم يسدد أجرة الدكان منذ حتى الآن كما أن الإنذار المرسل من المعلن اليه الأول للطالب يعني أنه تخلى عن العين وتنازل للأول دون أن يكون له الحق في ذلك وهو ما يحق معه للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليهما وهما المتنازل له والمتنازل على اعتبار أن الأول غاصب والثاني أخل بشروط العقد .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة إيجارات الكائن مقرها بشارع بجلستها التي ستعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بإخلائهما من العين الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزامهما بتسليمهما للطالب خالية مما يشغلها والزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل .

مع حفظ حق الطالب في استثناء الأجرة المتأخرة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧١)
دعوى إخلاء من الراسى عليه المزا
ضد مستأجرى عقار يعقود
ثابتة التاريخ بعد حكم مرسى المزا

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ/ المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى محل إقامة :

- ١) السيد / والمقيم متخاطباً مع
- ٢) السيد / والمقيم متخاطباً مع
- ٣) السيد / والمقيم متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

يملك الطالب العقار الكائن بجهة بموجب حكم مرسى
المزا الصادر بتاريخ^(١) من محكمة الابتدائية فى
القضية رقم لسنة وكان هذا العقار وقت رسو
المزا مشغولاً بوحدين سكنيتين فقط وكذلك أحد البكاكين طبقاً
للمعاينة التى أجريت وطبقاً لما جاء - بإجراءات التنبيه بنزع الملكية
وكانت الوحدات التى يشغلها المعلن اليهم خالية عند صدور الحكم إلا أن
الطالب فوجئ بالمعلن اليهم يقتحمون الشقق الموضحة قرين كل منهم
وإدخلوا بها منقولاتهم فبادر الطالب بإبلاغ النيابة العامة حيث حققت
فى الشكوى رقم بتاريخ والتى أمرت بقيدها

(١) لا يجوز استئناف حكم مرسى المزا إلا لعيب فى إجراءات الزايدة أو فى شكل
الحكم ويراع بالأرضاع المعتادة خلال خمسة الأيام التالية لتاريخ النطق بالحكم
(مادة ١/٤٥١ من المرافعات) .

بدفتر الشكاوى وحفظها إدارياً ، وقد تبين من تحقيق الشكاوى أن المعلن اليهم قدموا عقود ايجار زعموا أنها صادرة لهم من مالك العقار السابق (المدين) وأنها ثابتة التاريخ إلا أنه بإمعان النظر في تاريخها تبين أنها جميعاً تالية لحكم مرسى المزاد^(١) وبالتالي فإنه حتى بفرض عدم صورية هذه العقود فإنها تكون قد صدرت ممن لا يملك هذا الحق قانوناً وبالتالي يكون وضع يد المعلن اليهم على هذه الأعيان من قبيل الغصب وهو سبب مبرر للإخلاء .

وحيث أنه - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - أنه بصودر حكم مرسى المزاد يصبح الراسى عليه المزاد وحده دون المدين صاحب الصفة فى التأجير ، والثابت بالأوراق أن حكم مرسى المزاد صدر بتاريخ فى حين أن عقود الايجار الصادرة من المدين (المالك السابق) صادرة بتاريخ لاحقة لحكم مرسى المزاد وصادرة من غير نى صفة ولا يحتج بها على الطالب وتكون دعوى الإخلاء للغصب قائمة على سند من الجدد وعلى أساس مستمد من حكم القانون . (راجع الطعن رقم ٦٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٦/١٢/١٩٧١ قاعدة ١٧٤ ص ١٠٤٠ - مجموعة المكتب الفنى السنة ٢٢) (٢).

بنشاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لسماعهم الحكم باخلاصهم من الأعيان الموضحة البيان والمعالن بصدر الصحيفة مع التزامهم بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبلا كفالة .
ولأجل العلم .

(١) من الطبيعى أن عقود الايجار إذا لم تكن ثابتة التاريخ أو كان تاريخها سابقاً على حكم مرسى المزاد فلا يحتج بها على الراسى عليه المزاد (رافع الدعوى) لأنه يمكن ائتمانها ومن السهل اثبات صوريته .

(٢) ذهبت محكمة النقض فى هذا الحكم إلى أن حق الراسى عليه المزاد فى تسليم العقار ينشأ من يوم صدور الحكم لا من يوم تسجيله وأن تصرف المدين فى ثمرات العقار وايراناته أو فى تأجيرها لا ينفذ فى حق الراسى عليه المزاد إلا من يوم صدور الحكم ولو صدر التصرف قبل تنفيذ الحكم جبراً

صيغة رقم (١٧٢) دعوى بطلب تفسير حكم إخلاء مادة ١٩٢ مرافعات

إنه فى يوم تنقل النيابة .

وأعلنه بالآتى

بتاريخ صدر الحكم رقم..... من محكمة
الابتدائية .

قضى منطوقه بما يلى : « حكمت المحكمة بإخلاء المدعى عليه من
العين الموضحة المعالم بصحيفة الدعوى لعدم سداد فروق الأجرة
وقدرها والزامه المصروفات ومبلغ جنيتها مقابل
اتعاب المحاماة ورفضت طلب النفاذ المعجل » .

وكان الملن اليه قد أقام ضد الطالب الدعوى الصادر فيها الحكم
المشار اليه حيث طلب فى ختامها للحكم بالزامه بسداد فروق الأجرة
فقضت المحكمة بقضائها المشار الى منطوقه فيما سبق وهو حكم
غامض يحتاج الى تفسير ومن حق الطالب عملاً بالمادة ١٩٢ مرافعات
ان يطلب الى المحكمة التى أصدرته تفسير ما وقع فى منطوقه من
غموض أو إبهام ويقدم طلب التفسير بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى .

وحيث ان الحكم المراد تفسيره قد صار نهائياً واستفلفت كافة
سبل الطعن عليه حيث مضى ميعاد استئنافه كما لا يجدى رفع دعوى
إشكال فى تنفيذه لأن التنفيذ ليس طريقاً من طرق الطعن فى الأحكام
أو تفسيرها ومن ثم فلم يعد أمام الطالب ثمة سبيل سوى الاتجاه الى
نات المحكمة التى أصدرت الحكم توجهاً لكشف غموض منطوقه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .
وذلك لكى يسمع الحكم بتفسير منطوق الحكم رقم لسنة
..... الصادر بجلسة والمشار الى منطوقه يصدر هذه
الصحيفة وإزالة ما شابته من غموض وإبهام وتناقض بين المنطوق
والأسباب مع الزام الملن اليه المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٣)

دعوى بطلب انعدام حكم صادر بالإخلاء

مادة ١٧٨ مرافعات المعدلة بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٧٣

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بتاريخ تلقى الطالب من المعلن اليه صورة معلنة على يد محضر من الحكم رقم الصادر من محكمة الابتدائية بجلسة والقاضى بطرد السيد/ (يذكر اسم من تلقى المدعى عنه الحق فى شغل العين) من العين التى يقيم فيها الطالب منذ ويبحث الموضوع تبين أن المعلن اليه كان قد استصدر هذا الحكم ضد مورث الطالب المرحوم (يذكر نفس الاسم) بعد وفاته ورغم علم المعلن اليه بأن الطالب وهو ممن لهم حق الامتداد القانونى لعقد الايجار يقيم بالعين منذ فترة طويلة سابقة على الوفاة - وقد أعلنت صحيفة الدعوى فى الحكم المشار اليه على عنوان وهى وفى تاريخ لاحق على الوفاة وصدر الحكم بناء على هذه الخصومة المنعومة التى لم تنعقد أصلاً .

وحيث أن حكم الاخلاء المنعوم الذى أعلن للطالب لا يصح الاحتجاج به لأنه إذا تجرد الحكم من أركانه الأساسية بحث يشوبه عيب جوهري جسيم يصيب كيانه ويفقده صفته كحكم ويجول دون اعتباره موجوداً منذ صدوره فلا يستفيد القاضى سلطته ولا يرتب الحكم حجية الأمر المقضى ولا يرد عليه التصحيح لأن المعلوم لا يمكن رأب صدعه ومن قبيل صدور الحكم على من يثبت وفاته قبل رفع الدعوى . (نقض مدنى رقم ١٠١٧ لسنة ٤٨ قى جلسة ١٤/٢/١٩٧٩ مجموعة المكتب الفنى لسنة ٣٠ ص ٥٢٠) .

وحيث أنه وإن كانت أحكام محكمة النقض مستقرة على أنه لا يجوز رفع دعوى مبتدأة بطلب بطلان الحكم حفاظاً على مبدأ حجية

الأحكام وهو من النظام العام إلا أنه في وقائع الدعوى الراهنة فإن الطالب يتغيا الحكم بانعدام حكم الاخلاء الصادر ضد مورثه لصنوره ضد ميت بل وإعلان صحيفة الدعوى الصادر فيها هذا الحكم بعد الوفاة وهناك فارق جوهري بين البطلان والانعدام وفقاً لما أقرته محكمة النقض من مبادئ وبالتالي يحق رفع دعوى مبتدأة بطلب انعدام الحكم إذا تجرد من عناصره بحيث بات هو والعدم سواء بسواء ويحيث لا يمكن أن يوصف بأنه حكم كما في ظروف هذه الدعوى .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بانعدام الحكم رقم لسنة
الصادر من محكمة بجلسة والقاضى بإخلاء
على نحو ما توضح بمصدر الصحيفة وانعدام الآثار المترتبة عليه والزام
المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل بلا
كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى مدنياً وجنائياً .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٧٤)

طلب عارض فى دعوى اخلاء متداولة لانهاء العقد طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ولعدم سداد الأجرة

إنه فى يوم بناء على طلب السيد / المقيم / ومحل
المختار : مكتب الأستاذ المحامى .
أنا المحضر بمحكمة الجزئية قد انتقلت إلى السيد /
..... مخاطباً مع .

وأعلنه بالآتى

أقام الطالب الدعوى رقم لسنة إيجارات كلى ضد
المدعى الذى يستأجر الشقة السكنية الموضحة بصحيفة الدعوى
بطلب اخلائه لعدم سداد الأجرة - ولدى تداولها تدخل المعلن إليه فيها
زاعماً إنه هو المستأجر للشقة وقدم تأييداً لمزاعمه صوراً ضوئية للأوراق
مصطنعة توصلاً لاستمرار غصب الشقة وعدم تسليمها للمدعى وقد
تبين للطالب أن المعلن إليه شقيق المستأجر المدعى عليه فى دعوى
الطرد لعدم سداد الأجرة وأنه اتفق معه على اطالة أمد التقاضى وعرقلة
الفصل فى الدعوى عن طريق الاستعمال غير المشروع لحق التدخل رغم
أن المعلن إليه ليست له صفة ولا تربطه ثمة علاقة بالطالب فضلاً عن أن
شقة التداوى مؤجرة فى ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى تنص
المادة الأولى منه على أنه لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة
١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر
والمستأجر و ١٢٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير
وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة
بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا
على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى
بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً
للقانون وقد صدر هذا القانون فى ٣٠/١/١٩٩٦ ويسرى من

١٩٩٦/١/٣١ ولما كان عقد الايجار المحرر بين الطالب وبين شقيق المعلن إليه مؤرخ ١٩٩٦/٧/١ فإنه يخضع للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ وكانت مدة هذا العقد سنة أى أنه ينتهى فى ١٩٩٧/٧/٣٠ ، من ثم فلا يكون لأحد حق البقاء فى العين ويكون المعلن إليه واضعاً يده عليها بطريق الغصب وهو خطر يهدد حقوق الطالب ويتمثل فى عدم امكانه الانتفاع بملكه وبالتالي يتوافر الاستعجال لدرء هذا الخطر الذى لا تغلح فيه طرق التقاضى العادية والتي ثبت من خلالها تلاعب المعلن إليه وأخيه حيث أقيمت الدعوى الموضوعية الراهنة فى أكتوبر ١٩٩٦ تأسيساً على اخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة فظل يماطل من خلال أخيه المعلن إليه حتى انتهى العقد بقوة القانون وبالتالي بات حقاً وعدلاً أن يسترد الطالب ملكه مع حفظ حقه فى الأجرة المتأخرة سيما وإنه لو أتاحت الفرصة للعبث بحقوق المالك كما يفعل المستأجر فى الدعوى الراهنة لما كان لأحد أن يسترد ملكه بعد انتهاء عقد الايجار بقوة القانون ولما كان تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ من الأصل إذ يكون بمكة أى مستأجر مشاغف يريد أن يغتال حقوق المالك أن يسخر أى شخص للتدخل فى قضية الاخلاء تحت أى زعم مهما كان وراه ولا يمحز أمثال هؤلاء افتعال الأوراق واصطناع المستندات فيطول امد التقاضى ولا يستطيع المؤجر أن يحصل لا على الأجرة ولا على العين المؤجرة وهو ما يتنافى مع العدل بل ومع الهدف الذى من أجله صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ويحفز على رد القصد السيئ على أهله وذلك بالحكم فى الشق المستعجل

بضاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر اعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة ايجارات الكائنة بشارع بجلستها العلنية التى ستعقد صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من عين التداوى الموضحة بالصحيفة وتمكين الطالب منها خالية وصالحة مع الزامه بالمصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة مع حفظ حقوق الطالب الأخرى من أى نوع .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٧٥)
طعن بالاستئناف على حكم بالإخلاء
مادة ٢٢٧ مرافعات^(١)

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ المحامي
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى حيث اقامة :
السيد/..... المقيم متخاطباً مع.....

وأعلنته بالاستئناف الآتي

عن الحكم الصادر بجلسة من محكمة
الابتدائية في القضية رقم لسنة ايجارات كلي
..... والقاضي منطوقه بما يلي « حكمت المحكمة ... أولاً : برفض
الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة وقبولها . ثانياً :
بإخلاء المدعى عليه من عين النزاع المحرر عنها عقد الايجار المؤرخ
..... والمبينة بصحيفة الدعوى وتسليمها للمدعى خالية والزمّت
المدعى عليه بالمصاريف وعشرة جنيهاً مقابل اتعاب المحاماة ورفضت
ما عدا ذلك من طلبات » .

الموضوع

بصحيفة معلنة للمستأنف بتاريخ أقام المستأنف ضده
(او المعلن اليه) الدعوى رقم لسنة أمام محكمة
..... الابتدائية ضد المستأنف (الطالب) طلب فيها إخلاءه من
العين الموضحة المعالم بالصحيفة وعقد الايجار المؤرخ

(١) ميعاد الاستئناف اربعون يوماً من تاريخ الحكم الحضورى .

والزامه بتسليمها اليه خالية مما يشغلها والمصروفات والأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة وقال شرحاً لدعواه أن المستأنف يمتلك وحدة سكنية بجهة بنفس المدينة وأنه تخلص عن العين المؤجرة وتركها لشخص آخر هو المدعو الذي يقيم بها حتى الآن ومن ثم يكون المستأجر (الطالب) تنازل عن الشقة أو أجزائها من الباطن بدون إذن المالك (المستأنف ضده) مخالفًا بذلك المادة ١٨/ج من القانون ٨١/١٣٦، ولدى تداول القضية دفع المستأنف بانعدام صفة المستأنف ضده إذ أنه لحد ورثة العقار الكائن به شقة التداعي ولا يوجد ما يفيد اختصاصه وحده به دون باقي الورثة الذي لم يثبت أنه وكيلًا عنهم ، كما أثبت المستأنف بالمستندات أنه كان يقيم خارج البلاد بسبب ظروف عمله وأنه لم يتدخل عن شقة النزاع بل تركها لأحد أقربائه على سبيل الضيافة ويقصد مباشرتها والمحافظة عليها - ويعد أن أُحيلت الدعوى الى مكتب خبراء وزارة العدل وأودع الخبير المنتدب تقريره أصدرت المحكمة حكمها المشار الى منطوقه فيما سبق وهو حكم جانِب الصواب وأخطأ القانون وأخل بحق الدفاع فضلاً عن قصوره في التسبب مما يحق معه للمستأنف أن يستأنفه للأسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

أولاً : الخطأ فى تطبيق القانون :

ذلك أن الحكم المطعون فيه استند فى الاخلاء الى أن المستأنف تنازل عن المكان المؤجر وتركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً وقد استدل على ذلك بإعلان صحيفة الدعوى على عين التداعى وثبوت عدم وجود المستأنف فيها بما يستفاد من وجهة نظر الحكم أن العين لم يكن يقيم بها المستأنف طيلة تداول القضية - وهذا الذى انتهى اليه الحكم غير صحيح فى القانون ذلك أن ترك العين لا يمكن أن يستفاد ضمناً أو من خلال مثل هذه القرائن لأن عدم تسلم مستأجر العين الاعلان لا يعنى أنه تركها وإلا لأمكن اعتبار تسليم الاعلان بالطريق الادارى لغلق العين قرينة على تركها وعدم الاقامة فيها هذا الى جانب أن نص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ تجيز للمستأجر تأجير المكان مفروضاً أو تركه لذوى قريبه وفقاً للضوابط المقررة بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفى مثل ظروف الدعوى الماثلة فإن المستأنف له حق تأجير العين نتيجة وجوده خارج البلاد وهو حق مشروع ومستمد من أحكام القانون كما أن الحكم المطعون فيه لم يمحس صلة الشخص الأجنبى الذى تسلم الاعلانات بالمستأجر (المستأنف) ولم يكلف نفسه مشقة بحث علاقة الطرفين ولو كان قد فعل لكان قد تيقن أنه مجرد قريب للمستأنف سمح له بالاقامة على سبيل الضيافة لحين عودة المستأنف ولم يقل أحد أن الضيف مهما استطالت اقامته يعتبر مستأجر أو غاصباً على نحو ما استخلصه الحكم وهو خطأ فى فهم الواقع أدى به الى الخطأ فى تأويل القانون فجاء قاصر .

ثانياً : القصور فى التسبيب :

وبيان ذلك أن محكمة أول درجة قضت بغير دليل مستمد من الأوراق لأنها حين تصدت للفصل فى النزاع استغلق عليها الأمر ووجدت أن أوراق الدعوى بحالتها غير كافية لتكوين عقيدتها فأصدرت

حكمًا تهديدًا بإحالة الدعوى الى مكتب خبراء وزارة العدل وبعد أن قدم الخبير تقريره لم تأخذ بما انتهى اليه وإنما قضت بعلمها السابق على إحالة الدعوى لمكتب الخبراء نون لأن تبين في أسبابها سبب هذا العدول وهو ما يجعل الحكم قاصرًا قصورًا يعيبه ولا يقدر في ذلك التحدي بأن المحكمة لها مطلق الحرية في الأخذ بتقرير الخبير محمولاً على أسبابه أو طرحه لأنها إذا طرحته تعين عليها بيان السبب في ذلك فهي مسألة تتعلق بوزن الدليل وهو ما تتقيد فيه المحكمة بمبدأ استمداده من الأوراق وكونه دليلاً سائفاً .

ثالثاً : الفساد في الاستدلال (١) :

وذلك أن الحكم الطعين قال في أسبابه في الصفحة الرابعة : « أن دعوى صحة التوقيع لا تعتبر سنناً للملكية وبالتالي فإن الشقة التي يحتجزها المدعى باسم زوجته بموجب هذا الحكم لا تفيد تملك الزوجة لها ... الخ » ثم انتهى الحكم الى تأسيس سبب الاخلاء على نص المادة ١٨/ج من القانون ٨١/٨٣٦ الى ترك العين والتنازل عنها للغير وهذا الذي قاله الحكم ينبىء عن الاضطراب في الأسباب وتهاورها بحيث لا يستفاد منه أن المحكمة قد أصدرته عن بصر وبصيرة وتمحيص للمستندات وفهم للوقائع .

رابعاً : الاخلال بحق الدفاع :

ذلك أن المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه قد التفتت عن المستندات المقدمة من المستأنف وركنت الى أمور مفترضة لم يبين الحكم المصدر الذي استقاهما منه واعتمدت على المنطق والمعقول في استخلاص الدليل فترأت أن الشخص الذي تسلم اعلان الصحيفة يستفاد منه أنه هو المقيم بشقة التنازع ولم تحصن دفاع المستأنف

(١) راجع أحكام النقض المشار اليها في كتابنا - الموسوعة الفريدة في مبادئ النقض الجديدة - طبعة سنة ٢٠٠٠ - الطعن رقم ٩٤ لسنة ٦٧ جلسة ١٩٩٩/١/٢٨ وما بعدها وراجع للقاعدة رقم ٩٥ ص ٤٩ .

الجوهري الذي يثبت أن هذا الشخص كان يقيم على سبيل الضيافة
ويقصد حراسة الشقة فترة غياب المستأجر المدعى عليه بالخارج ولو
كانت المحكمة قد فندت هذا الدفاع تحميصاً وتحليلاً لكان قد تغير وجه
الرأى فى الدعوى .

بناء عليه

فلهذه الأسباب وللأسباب الأخرى التى قد يبديها الطالب
(المستأنف) بجلسات المرافعة .

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة استئناف الدائرة
..... الكائن مقرها بجهة بجلستها التى ستعقد علناً
بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
الموافق لسماعه الحكم بقبول هذا الاستئناف شكلاً وفى
الموضوع بإلغاء الحكم للمستأنف ورفض الدعوى والزام المستأنف ضده
مصروفاتها ومقابل الأتعاب على درجتى التقاضى .
ولأجل العلم .

صيفة رقم (١٧٦) طعن آخر بالاستئناف على حكم صادر فى دعوى ايجارية

إنه فى يوم بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى :
السيد/ بصفته وكيلأ عن والدته السيدة/ والمقيمة
مخاطبأ مع

وأعلنته بالاستئناف الآتى

عن الحكم الصادر من محكمة شمال القاهرة الابتدائية الدائرة
..... ايجارات بجلسة فى القضية رقم ايجارات كلى شمال
القاهرة والقاضى منطوقه بما يلى وحكمت المحكمة أولاً - برفض الدفع
بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى الدعوى رقم
لسنة مستعجل القاهرة - ثانياً - برفض الدفع بعدم قبول
الدعوى لبطلان التكاليف بالوفاء وقبلولها ثالثاً - باخلاء المدعى عليه
من العين محل التقاضى المبينة بصحيفة الدعوى والعقد المؤرخ
وتسليمها خالية للمدعية - والزامه المصروفات ومبلغ عشرة جنيهات
مقابل اتعاب المحاماة ورفضت ما عدا ذلك من طلبات .

الموضوع

اقامت للمدعية الدعوى رقم لسنة أمام الدائرة
ايجارات شمال القاهرة بطلب الحكم باخلاء المدعى عليه (المستأنف) من
عين التقاضى الموضحة بالأوراق على سند من امتناعه عن سداد الأجرة
عن الأشهر يناير/مارس ١٩٩٧ ويعد تداول القضية على النحو الوارد
بالمقررات قضت المحكمة بحكمها المشار إلى منطوقه بصدر هذه
الصحيفة وتأسيساً على الوقائع والأسباب التى أوردها الحكم بما لا

محل معه لاعادة تكرارها اكتفاء بالإحالة إليها - وإذا كان هذا الحكم قد لخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبب الأمر الذي يحق معه للمستأنف استئنافه للأسباب التالية .

أسباب الاستئناف

أولاً : خطأ الحكم في تطبيق القانون ذلك أن الفقرة الأخيرة من المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت صراحة على أن يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع وقد اجتهد الحكم رغم صراحة النص إذ الثابت أن المستأنف (المدعى عليه) أودع الأجرة بمأمورية العوايد وإن المدعى (المستأنف ضده) يعلم ذلك علماً يقينياً ومن ثم فلا يعتبر المستأنف سعيه النية حتى مع افتراض أنه لم يخطر المستأنف ضده بالإيداع لأن الغاية من الاجراء قد تحققت يؤيد ذلك ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للنص سيما وأن المشرع لم يرتب بطلان على عدم الاخطار بالإيداع ومن ثم يكون أعمال النص أولى من إهماله .

ثانياً : ركن الحكم إلى قضاء محكمة النقض مشيراً إلى أن هذا القضاء مستقر في أحكامها وانتهى إلى اعتبار عدم الاخطار بكتاب موصى بطلان اجراءات الإيداع وبالتالي قضى بما قضى به تأسيساً على حكم لمحكمة النقض استقاه من مرجع مشار إليه بالأسباب مع أن هذا المرجع نفسه أورد أحكاماً أخرى لمحكمة النقض تفيد عكس ذلك ومن شأن تطبيقها على وقائع الدعوى الماثلة أن يقضى برفضها لا بالاخلاء فقد أورد السيد المستشار صاحب هذا المرجع اتجاهان متعارضان لمحكمة النقض أولهما يرى أن قعود المستأجر عن اتخاذ اجراءات عرض وإيداع الأجرة يوجب عليه لتوقى الاخلاء أداء كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية وثانيتها يرى عدم اعتبار الإيداع مبرراً لذمة المستأجر لوقوعه باطلاً بما يستتبع عدم صلاحيته لتوقى الاخلاء (ص ٣٠٨ و ٣٠٩ من المرجع) وقد عقب السيد المستشار صاحب المرجع (محمد خيرى أبو الليل) فى صفحة ٣١٠ على هذين الاتجاهين بقوله لعل الاختلاف بين المبدئين المتقدمين مرجعه الاختلاف

فى تفسير نص الفقرة الخامسة من المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإلى أن يتم إزالة هذا اللبس تشريعاً فإن أيّاً من المبدئين يغلب على الآخر ما لم تتصدى الهيئة العامة المختصة بمحكمة النقض لحسم هذا التعارض وإقرار أحد المبدئين والعدول عن الآخر - أو إلى أن تتوالى الأحكام مطبقة لأحدهما دون الآخر وتشير إلى أنه من خلال الوقائع التى كانت معروضة فى كل من الطعنين أنه على حين كان الواضح أن المستأجر فى الطعن الأول حسن النية فإن المستأجر فى الطعن الأخير كان واضحاً سوء نيته وتعمد الإضرار بالمؤجر (ص ٢١٠ مرجع المستشار أبو الليل استقى منه الحكم المستأنف) .

ثالثاً : القاعدة أن الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف ومحكمة الاستئناف وهى محكمة موضوع فإنها تراقب انزال حكم القانون على الوقائع كما تصحح الخطأ فى القانون إذا رأت وجهاً لذلك وبناء عليه فلو سلمنا بما انتهى إليه الحكمين من حيث بطلان إجراءات الإيداع بأمورية العوائد تأسيساً على عدم قيام المستأنف بإخطار المستأنف ضدها بهذا الإيداع بكتاب موسى عليه فإنه وقد أوضحت الأوراق عن حسن نية المستأنف ولم يتضح سوء نيته أو رغبته الإضرار بالمؤجر وأخذاً بالاتجاه المتشدد الذى ذهبت إليه محكمة النقض فإنه يمكن لمحكمة الاستئناف أن تأخذ بالاتجاه الآخر الذى من شأنه اعتبار الإيداع صحيحاً ما دام تفسير النص مختلفاً عليه ويمكن الآن وأمام محكمة الاستئناف أن يتوقى المستأنف حكم الإخلاء وذلك باستعداده للوفاء بالأجرة للمستأنف ضدها - ولو على سبيل الاحتياط بحسبان محكمة الاستئناف محكمة موضوع تطرح عليها الدعوى من جديد ويكون هذا العرض جائزاً ولا تكون للمستأنف ضدها ثمة حجة تندرج بها قولاً بعدم علمها بالإيداع لأن جرى التنازل بشأنه أمام محكمة أول درجة ومن ثم يكون للمستأنف فى كلتا الحالتين قد سد الأجرة سواء أخذت محكمة الاستئناف باتجاه محكمة النقض المتشدد أو أخذت بالاتجاه الآخر لأن عرض الأجرة من جديد على سبيل الاحتياط ولتوقى

الاخلاء ومع وجود أجرة مودعة يبرئ نمة المستأنف وبالتالي لا محل
لإخلائه لهذا السبب .

بناء عليه

فلهذه الأسباب ولما قد يرى المستأنف إبداءه من أسباب أخرى
بجلسات المرافعة أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للعلن إليها بصورة من
هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة استئناف القاهرة
الدائرة إيجارات الكائن مقرها بجلستها العلنية التي
ستعقد صباح يوم الموافق لى تسمع الحكم بقبول هذا
الاستئناف شكلاً وفى الموضوع بالغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى
والزام المستأنف ضدها المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على درجتى
التقاضى .

ولأجل العلم ،

صيفه رقم (١٧٧)
مذكرة فى استئناف جزئى
لحكم صادر فى دعوى ايجارية
محكمة استئناف القاهرة
الدائرة (٠٠٠) ايجارات مذكرة بدفاع

السيد / وآخرين مستأنفين بالاستئناف ١٤٧٥٣ لسنة
١١٣ق ومستأنف ضدهم بالاستئناف ١٥٢٩٥ لسنة ١١٣ق .

ضد

السيد / مستأنف بالاستئناف ١٥٢٩٥ لسنة ١١٣ق
ومستأنف ضده بالاستئناف ١٤٧٥٣ لسنة ١١٣ق . المحجوز للحكم
لجلسة ١٩٩٧/١١/١ مع تقديم المذكرات بالإيداع .

واقعات التداعى

أقام المستأنف ضد المستأنف ضده وآخرين الدعوى رقم ٢٣٧ لسنة
٩١ ايجارات كلى جيزة بطلب اخلائهم من العين الموضحة بالمصحفة
تأسيساً على الأسباب الواردة فيها بما لا محل معه لاعادة تكرارها
اكتفاءً بالاحالة بشأنها على ما جاء بصحيفة الدعوى أمام أول درجة
وصحيفة الاستئناف وقد أقام المستأنف ضده استئنافاً فرعياً بالطلبات
الواردة فيه وبعد تداول الاستئناف الضام والاستئناف المخضم تأجلت
لجلسة اليوم للمذكرات .

الدفاع

أولاً : آثار المستأنف فى الاستئناف المنضم بعض الدفوع الواهية
حيث دفع بعدم اختصاص المحكمة محلياً بنظر الدعوى وهو دفع لا
يقوم على سند من الجذ وقد ردت عليه محكمة أول درجة بما لا محل
معه للاضافة أما ما نقله المستأنف فى صحيفة استئنافه اشارة لبعض

طعون محكمة النقض تأييداً لهذا الرأي فإن فضلاً عن كون هذه النقول مبسرة ولا تمت لموضوع الدعوى بصله فإنه يكفي ما ذكرته محكمة أول درجة رداً على هذا الدفع بالاضافة إلى أن الأصل في الاختصاص المحلى إنه ليس من النظام العام ، ومن العجيب أن يدفع المستأنف بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى صفة لأن مثل هذا الدفع يكشف عن الدفاع الخاوى الذى لا يستند إلى الجدد فمن المقرر أن الصفة أمر تتحقق منه المحكمة وإذا كانت قد أمرت بتصحيح شكل الدعوى وادخال من تكتمل بهم الصفة فإن ذلك لا يتنافى مع الواقع الذى يؤكد أن رافع الدعوى ابتداء كان يتمتع بالصفة باعتباره المالك عن نفسه وبالولاية عن ولديه القاصرين الذين بلغا سن الرشد أثناء سير الدعوى ، وأما عن الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن فإن الثابت من الأوراق أنها بعد شطبها (وقبل التعديل بالقانون ٢٣ لسنة ١٩٩٢) قد جددت فى الميعاد والمسألة مسألة تواريخ ثابتة لا تعتبر موضوع نقاش ومن ثم اتضح أن جميع الدفع لا تقوم على سند من الواقع أو القانون خليفة بالرفض .

ثانياً : إن ما ذكره المستأنف فى الاستئناف المنضم بشأن خطأ المادى بأسماء الخصوم أمر لا يستأهل عناء الرد وتعتبر صحيفة استئنائه تصحيحاً لما يراه المستأنف من أخطاء مادية بفرض وجودها أما عن القول بأن هناك تناقض بين منطوق الحكم وأسبابه فهو بدوره لا يقوم على أساس لأنه لا يوجد بالحكم المستأنف تناقض يفسده أو يزيل أسبابه .

ثالثاً : جادل المستأنف فى الاستئناف فى مبدأ قانونى مستقر (وهو ما جاء فى المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) التى تنص ببطالان كل تعاقد أو شرط يتم بالمخالفة للمادة ٢٠ منه فيذكر المستأنف على المستأنف ضده حقه فى الاخطار فى حالة البيع حتى ولو كان بالمزاد لأن المراد لا يمنع من دخول المؤجر فيه ولم تفرق محكمة النقض بين البيع الجبرى والبيع الاختيارى بالنسبة لحق المالك فى تقاضى (٥٠٪) من قيمة البيع إذا لم يرغب هو فى شراء العين والثابت أنه حديث تواطؤ بين المستأنف وبين المستاجر الذى مكنته من العين ولا يقدر فى ذلك دخول مصلحة الضرائب فى النزاع ما دام الثابت على

وجهه اليقين ان جميع الاجراءات تمت على عين المُرْجِر (المستأنف في الاستئناف الضام) .

رابعاً : بالنسبة لطلبات المستأنف في الاستئناف الضام فهي محددة بالصحيفة ويصمم عليها ويضيف مسألة بالغة الأهمية تتمثل في أنه لم يكن يعلم بوجود المستأنف ضده الثاني المدعو الذي لم ينكشف وجوده إلا بعد أن باشر الخبير مأموريته واستبان له وجود أن واقع النزاع كان متعثراً في دعوى اخلاء مقامه من المالك عن نفسه وبصفته ضد المستأجر الأصلي المدعو استناداً إلى بطلان البيع الذي أجراه لأول المدعو واثناء تداول الدعوى توفى المستأجر الأصلي واختصم ورثته وهم و و كما أنه لدى تداول الدعوى تبين وجود شخص غاصب مكنه المستأجر من الباطن وهو أي أن المستأجر الأصلي ارتكب أكثر من اخلال فباع العين لآخر بالمخالفة للقانون وأهداراً لحقوق المالك ثم قام هذا الآخر بالتنازل عن نصفها لثالث وهذا التصرف الأخير هو الذي لم يقطن إليه الحكم وأغفل الغاصب الجديد ولم يقل رأيه في شرعية وجوده دعا إلى اخلائه ترتيبياً على اخلاء من مكنه من العين وهذا هو مناط الاستئناف الضام فهو في الواقع استئناف جزئي لم يقض له بكل طلباته .

بناء عليه

يطلب المستأنف في الإستئناف الضام الرقم ١٤٧٥٣ لسنة ١١٣ق الحكم بقبوله شكلاً وفي موضوعه بالالغاء الجزئي للحكم المستأنف فيما قضى به في البند سادساً وسابعاً من المنطوق وتأييده فيما عدا ذلك والقضاء مجدداً بفسخ عقد الايجان المؤرخ ١/١/٧٥ المحدد بين المستأنف ومورث المستأنف ضدهم من الثالثة إلى السادس والحكم بإخلاء الخصم المتدخل الغاصب من عين الدعاى وتسليمها كاملة وخالية وصالحة للاستعمال كما يطلب في الاستئناف للنضم الرقيم ١٥٢٩٥ لسنة ١١٣ق برفضه والزام المستأنف ضدهم المصروفات ومقابل الأتعاب على درجتى التقاضى .

وكيل المستأنف

صيغة رقم (١٧٨)
التماس اعادة النظر في حكم تأيد استئنافياً^(١)
بتمكين مستأجر من عين
مادة ٢/٢٤١ مرافعات

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومعه المختار مكتب الأستاذ المحامي

أنا محضر محكمة الجزئية انتقلت
في تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... للمقيم متخاطباً مع.....

وأعلنته بالتماس اعادة النظر الآتى

عن الحكم الصادر بجلسة فى القضية رقم
مستعجل والقاضى منطوقه بما يلى : « حكمت المحكمة فى
مادة مستعجلة ... أولاً : برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة نوعياً
بنظر الدعوى وباختصاصها . ثانياً : بتمكين المدعى من الشقة الموضحة
الحدود والمعاليم بصحيفة الدعوى وعقد الايجار المؤرخ
والتمت المدعى عليه المصروفات ومبلغ عشرة جنيهات مقابل أتعاب
المحاماة » .

والؤيد استئنافياً بالاستئناف رقم لسنة مستعجل
مستأنف والصادر بجلسة والقاضى منطوقه بما يلى :

« حكمت المحكمة بقبول الاستئناف شكلاً وفى الموضوع برفضه
وتأييد الحكم المستأنف والزام المستأنف المصاريف وعشرين جنيهاً
أتعاب المحاماة » .

(١) هذا الالتماس مرفوع من مالك مؤجر ضد مستأجر .

الموضوع وأسباب الالتماس

بتاريخ صدر لصالح الملتمس ضده الحكم المشار الى منطوقه بديباجة هذه الصحيفة والذي تأيد استثنافياً حسبما ذكر .

وحيث انه عملاً بحكم المادة ٢/٢٤١ مرافعات التي تقضى بأنه يحق للطالب التماس إعادة النظر إذا حصل بعد الحكم إقرار بتزوير الأوراق التي بنى عليها أو قضى بتزويرها .

أولاً : أن الملتمس ضده كان قد تقدم لحكمة أول درجة بعقد ايجار نسب صدوره للطالب وعلى أساسه قضت بتمكينه من العين وعلى هذا الأساس أيضاً تأيد الحكم استثنافياً .

ولما كان الطالب قد طعن على العقد بالتزوير أثناء نظر الدعوى إلا أن المحكمة التفقت عن هذا الطعن واعتبرته غير جدوى مما دفع الطالب الى رفع دعوى تزوير أصلية رقم لسنة قضى فيها برد وبطلان العقد ولكن هذا القضاء جاء لاحقاً على صدور الحكم الاستثنافى المستعجل الملتمس فيه .

ثانياً : أن الحكم بتزوير العقد سند الدعوى قد أصبح نهائياً بعدم الطعن عليه بالاستئناف فى المواعيد المقررة قانوناً كما أن الثابت من المستندات التى سيقدم بها الطالب الى محكمة الالتماس تؤكد أن التزوير ثبت بعد صدور الحكم الاستثنافى للملتمس فيه وهو ما دعا الطالب الى رفع هذا الالتماس تأسيساً على نص الفقرة الثانية من المادة ٢٤١ مرافعات .

وحيث أن ميعاد الالتماس أربعين يوماً تبدأ من اليوم الذى يحكم فيه بثبوت التزوير ومن ثم فإن صحيفة الالتماس المائل تكون قد قُضت فى الميعاد ويكون الالتماس مقبولاً شكلاً .

ثالثاً : يُعتبر استمرار وجود الملتمس ضده فى العين المملوكة للطالب بلا سبب قانونى غاصباً فضلاً عن أنه أدخل الغش على المحكمة وهو خطر داهم يبرر الاستعجال لأن استمرار هذا الوضع يشكل اضراً بالغة بالطالب .

بناء عليه

فلهنه الأسباب :

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الدائرة مستأنف مستعجل الكائن مقرها بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بقبول هذا الالتماس شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ الحكم الملتمس فيه رقم المؤيد استثنائياً برقم والحكم مجدداً بالطلبات وما يترتب على ذلك من آثار وأهمها طرد الملتمس ضده من عين التقاضى - والزامه مصروفات هذا الالتماس والمصاريف والأتعاب على درجتى التقاضى مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

ملاحظات :

- ١- لا يوجد ما يمنع قانوناً من التماس إعادة النظر فى الأحكام المستعجلة .
- ٢- يُنظر الالتماس أمام ذات الدائرة التى أصدرت الحكم المستعجل للمستأنف .
- ٣- لا محل للالتماس إذا كان سبيل الطعن العادى على الحكم الملتمس فيه لا زال مفتوحاً .
- ٤- يمكن إقامة الالتماس استناداً الى أى حالة من الحالات الثمانية الواردة بالمادة ٢٤١ مرافعات .
- ٥- يراعى أن موعد الالتماس يختلف فهو أربعين يوماً كقاعدة عامة ولكن هذه المدة تبدأ فى الحالات الأربعة الأولى للتصوص عليها بالمادة ٢٤١ من اليوم الذى يظهر فيه الغش أو يثبت التزوير أو تظهر

فيه الورقة المحتجزة تحت يد الخصم ويبدأ في الحالة السابعة من اليوم الذي ظهر فيه الغش أو التواطؤ أو الإهمال الجسيم .

٦- ليس للالتماس شكل خاص وإنما يرفع بتكليف بالحضور كالاستئناف ولكن يتعين أن تشمل الصحيفة على بيان الحكم الملتمس فيه وتاريخه وأسباب الالتماس وإلا كانت باطلة .

٧- إذا أقيم الالتماس على أساس إحدى الحالتين الواربتين بالفقرتين السابعة والثامنة من المادة ٢٤١ تعين على الملتمس أن يودع خزنة المحكمة كفالة قدرها عشرة جنيهات وإلا فإن قلم الكتاب لا يقبل الصحيفة .

٨- إذا قضى برفض الالتماس وفقاً لأية حالة من الحالات الست الأولى المبينة بالمادة ٢٤١ مرافعات يحكم على الملتمس بفرامة لا تجاوز ١٠ ج أما إذا رفض الالتماس المرفوع وفقاً لإحدى الحالتين السابعة والثامنة تقضى المحكمة بمصادرة الكفالة كلها أو بعضها .

٩- الحكم الذي يصدر برفض الالتماس أو الذي يصدر في موضوع الالتماس بعد قبوله لا يجوز الطعن في أيهما بالالتماس لأنه لا يجوز الالتماس على الالتماس (م ٢٤٧ مرافعات) .

صيغة رقم (١٧٩)

دعوى من مستفيد بحق الامتداد القانونى لعقد

الايجار بطلب تحرير عقد باسمه

مادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه فى يوم

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ..... استأجر والد الطالب الشقة رقم بالمنزل رقم الكائنة بجهة والملوك للمعلن اليه الذى وقع على عقد الايجار بوصفه مؤجراً ونص فى العقد على أن العين مؤجرة بقصد استعمالها سكناً خاصاً بأجرة شهرية قابلة للتجديد بمقدارها وطوال سريان العقد كان والد الطالب يسدد الأجرة فى مواعييدها وفقاً لإيصالات السداد الموجودة تحت يد الطالب .

وبتاريخ..... حدث خلاف عائلى بين والد الطالب ووالدته أدى الى طلاقها منه وترك منزل الزوجية وهو الشقة الموضحة الحدود آنفاً واقامت طرف شقيقها خال الطالب وظل والد الطالب صاحب حق الانتفاع بالشقة كما ظل الطالب مقيماً معه اقامة متقطعة نظراً لظروف طلاق والدته حيث كان يوزع اقامته تارة مع والدته وتارة مع والده الى أن توفي والد الطالب الى رحمة الله بتاريخ (تاريخ لاحق للمعقد وللطلاق طبعاً) وفى الشهر التالى للوفاة باذر الطالب بسداد الأجرة للمعلن اليه إلا أنه رفض بحجة أن الطالب ترك الإقامة مع والده وأنه كان يقيم مع والدته فى منزل شقيقها فإنه لا يتمتع بحق الامتداد القانونى لعقد الإيجار .

وحيث أن مفاد حكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن

عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وأنه يمتد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك وإن الانقطاع العارض عن الإقامة مهما استطلعت مدته لا يحول دون قيامها ذلك أن تمسك ولد المستأجر بأنه لم يتخلل عن الإقامة بالشقة المؤجرة لوالده وحتى وفاته وإن إقامته بمسكن آخر مع والدته بعد طلاقها كان بصفة مؤقتة وأن رفض طلب امتداد العقد اليه استناداً الى أنه لم يقيم بالشقة بشخصه ينطوى على قصور يبطل الحكم . (نقض مدنى رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ق - هيئة عامة - جلسة ١٩٨٨/٣/٣٠ مجلة المحاماة العددان الثالث والرابع مارس وأبريل ١٩٩٠ السنة السبعون ص ١٢) .

وحيث أنه وعملاً بحكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ يحق للطالب أن يلزم المعلن اليه بتحرير عقد إيجار باسمه تأسيساً على حقه فى استمرار شغل العين والانتفاع بها بذات شروط عقد سلفه المرحوم والده .

كما أنه لا يقدر فى ذلك التحدى بتصووص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لأن أحكامه لا تسرى على من يتمتعون بحق الامتداد القانونى .

بنشاء عليه

انا المحضر سالف الذكر

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) ثم يقال

ونلك لكى يسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد إيجار باسم الطالب عن الشقة الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة وينفس شروط عقد الايجار السابق المشار اليه مع الزامه المصروفات ومقابل الاتعاب وشمول الحكم بالتنفذ المعجل بدون كفالة .

مع حفظ حق الطالب فى عرض الأجرة بالطريق القانونى إبراءً لزمته منها .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٠)
دعوى بطلب ثبوت علاقة ايجارية استناداً
الى ايصال أجرة ثابت فيه استلامها مناوله
(مادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩)

إنه فى يوم

بناء على طلب تنقل النيابة .

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد إيجار مؤرخ استأجر مورث الطالب
المرحوم من المعلن اليه الشقة رقم الكائنة بالمنزل
رقم بجهة بقصد استعمالها سكناً خاصاً وبأجرة
قدرها شهرياً وبالشروط الواردة بالعقد .

وبتاريخ توفى مورث الطالب وبعد تاريخ الوفاة كان
المعلن اليه يصدر ايصالات الأجرة باسم ورثة المرحوم
(المستأجر المتوفى) وظل على هذا الحال بضعة أشهر ثم أصدرت فى
شهرى و سنة ايصالى الأجرة بالعبرة
السابقة مع إضافة عبارة مناوله السيد / (يذكر اسم الطالب
- رافع الدعوى) .

ولما كان الطالب أحد هؤلاء الورثة الذين كانت تصدر الايصالات
باسمهم جملة ثم ذكرت عبارة مناوله الطالب بما يعنى انصراف ارادة
المعلن اليه الى نشوء علاقة ايجارية بينه وبين الطالب منبثة الصلة عن
العلاقة الايجارية السابقة (١) .

(١) حكمت محكمة النقض بأنه : « إذا كان البين من الأوراق أن الطاعة قد تمسكت
أمام محكمة الاستئناف بأحقيتها فى الاقامة بالعين محل النزاع بعد وفاة والدها
المستأجر الأملى واستندت على ذلك بما قدمته من مستندات رفق حافظتها
تضمنت إقراراً صادراً من المطعون ضده (المؤجرة) بتاريخ ... يفيد استلامه -

- اجرة شهري مارس وإبريل سنة ١٩٧٨ من روث المرحوم المستاجر الأصلي متاوله كريمته (.....) الطاعنة عن العين محل النزاع مما مفاده نشره علاقة ايجارية جديدة ومباشرة بين المظعون ضمه وبين الطاعنة بوصفها من روث للمستاجر الأصلي ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الايجار الأصلي مع اللورث بوفاته سنة وعدم امتلاكه لصالح احد ورثته طبقاً لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأمكن - للقبلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص اليه الحكم الصادر في الدعوى رقم مدني كلي وذلك لاستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الايجار السابق للمبرم من اللورث وإننا اشغل الحكم المظعون فيه بحث مؤدى الايصال المخار اليه وأندر دلالة رغم أنه مستند جوهري تمسكت به الطاعنة تأييداً لدعواها فإنه يكون قد شاب القصور في التسبيب (الطعن المدني رقم ٦٠١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٢ منشور في مرجع المستشار . السيد خلف محمد ، ايجار وبيع لحل التجارى ، الطبعة الأولى فقرة رقم ١٠ صفحة ١٩٩ و ٢٠٠) .

وحكم بأنه لا يلزم توجيه إعتار الى المذجر قبل رفع الدعوى للمطالبة بانتهاء واقعة التأجير خروجاً على القواعد العامة للنصوص عليها في المادة ١٥٧ من القانون المدني التي توجب على الدائن إعتار المدين قبل مطالبة بتفديض العقد أو بفسخه (الطعن المدني رقم ١٢٦٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢ - المجمع السابق ص ٢٠٠ بند ١١) .

كما حكم بأنه وإن كان المشرع قد ايجاز للمستاجر وحده اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات (م ٣/٢٤ من القانون ٧٧/٤٩) إلا أن مناط ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو تنطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام إذ ليس ثمة ما يحول دون الحصول على ورقة ضد تثبت العقد المستند (الطعن المدني ١٩١٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٠ - المرجع السابق) .

وحكم أيضاً بأن نص المادة ٢٤ على أنه يجوز للمستاجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات يدل على أنه وإن كان الأصل في الايجار أنه تصرف قانوني إلا أن المشرع - حماية منه للمستاجر - ايجاز له استثناء اثبات العلاقة ايجارية وشروطها بكافة طرق الاثبات القانونية بما في ذلك شهادة الشهود، وإنه وإن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصوم الى ما يطلبون من إحالة الدعوى الى التحقيق لإثبات ما يجوز إثباته بشهادة الشهود إلا أنها ملزمة إن رفضت هذا الطلب أن تبين في حكمها ما يسوغ رفضه فإنما خالف الحكم هذا النظر يكون قد خالف القانون وشابه قصور في التسبيب بما يوجب نقضه (الطعن المدني رقم ١٩٦٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢١ بند ١٢ ص ٢٠١ - المرجع السابق) .

وحيث أنه يحق للطالب أن يطلب الزام المعلن اليه بتحرير عقد
الايجار باسمه عن عين النزاع بذات الأجرة وينقش شروط التعاقد .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

وذلك لسماعه الحكم بثبوت العلاقة الايجارية بينه وبين المعلن اليه
عن عين التداعى الموضحة المعالم بصلب هذه الصحيفة مع ما يترتب
على ذلك من آثار والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم
بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

صيغة رقم (١٨١)

دعوى بطلب تحرير عقد إيجار ومنع التعرض في الانتفاع

(مادة ٢٩ ق ٤٩ / ٧٧)

إنه في يوم

بناء على طلب السيدة / للمقيمة
ومحلها المختار مكتب الأستاذ المحامي

أنا المحضر بمحكمة الجزئية قد
انتقلت الى حيث اقامة كل من :

١) السيد / متخاطباً مع

٢) السيد / متخاطباً مع

٣) السيدة / متخاطباً مع

والجميع يقيمون بملك مورثهم بجهة

ثم إنه في يوم

أنا محضر محكمة

..... الجزئية قد انتقلت الى حيث اقامة :

٤) السيد / المقيم متخاطباً مع

.....

وأعلنتهم بالآتي

الطالبة كانت زوجة للمعلن اليه الرابع بصحيح العقد ودخل بها
وانجب منها على فراش الزوجية اربعة أبناء وقد طلقها في
طلافاً مكملاً للثلاث ، وكانت الطالبة تقيم معه في شقة الزوجية المقيمة
بها حالياً بالعنوان عاليه والمستأجرة من مورث المعلن اليهم الثلاث
الأول المرحوم بموجب عقد إيجار مؤرخ في صادر
باسم الطالبة كمستأجرة إلا أنه واثناء علاقة الزوجية طلب المعلن اليه
الرابع (مطلق الطالبة) من المرحوم المالك أن يحرر عقد إيجار باسمه

عن ذات الشقة فاستجاب له وحرر له العقد المؤرخ فى بذات شروط العقد السابق .

وحيث أن أولاد الطالبة من مطلقها المعلن اليه الرابع هم أطفال فى سن الحضانة شرعاً وقانوناً فقد اتفقا فى مجلس الطلاق على الإبراء على أن يترك المعلن اليه الرابع الشقة للطالبة نظير مبلغ تتسلمها بتاريخ بموجب إقرار موقع منه وشهد عليه شقيقه وشاهدين آخرين ثم قامت الطالبة باثبات تاريخ ومضمون هذا الإقرار بالشهر العقارى . ويعد تسجيل الإقرار بذات الطالبة تسدد الأجرة لورثة المالك وكانت تتسلمها المعلن اليها الثالثة إلا أنها لم تسلم الطالبة إيصالات سداد الأجرة بحجة أن العقد ليس باسم الطالبة مع أنه فى حقيقة الأمر باسم الطالبة منذ بدء الإجارة حتى ولم يكن هناك الإقرار بالتنازل مع مطلقها السابق الاشارة اليه (المعلن اليه الرابع) .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه للعين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .

ولما كان مقتضى الإقرار الصادر من المعلن اليه الرابع بتنازله للطالبة عن الشقة أنه قد تركها وتخلى عنها نهائياً مما يحق معه للطالبة باعتبارها هى وأولادها من المنتفعين طبقاً للقانون أن تصدر إيصالات الأجرة باسمها ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لها امتثالاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ سالفه الاشارة .

ولما كان مقتضى الإقرار بالتنازل أيضاً إلزام المعلن اليه الرابع بعدم التعرض للطالبة فى الشقة سكنها هى وأولادها .

بهاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور امام محكمة الابتدائية والكائن مقرها الدائرة إيجارات ابتداء من الساعة التاسعة صباحاً وما بعدها لسماعهم الحكم بالزام المعلن اليهم من

الأول الى الثالثة بتحرير عقد إيجار للطالبة عن الشقة سكنها المبيّنة
المعالم بمصدر الصحيفة وبنات الأجرة ويشروط العقد السابق ومنع
تعرض المعلن اليه الرابع للطالبة في الانتفاع بالعين مع التزامهم
متضامنين المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل
بدون كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالبة الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم (١).

(١) يلاحظ أن المدعية في هذه القضية (وهى مطلقة) لم تستند الى حقها
كحاضنة حيث صدر حكم الدستورية العليا في ١٩٩٦/١/٦ بعدم دستورية
المادة ١٨ مكرراً ثالثاً من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ .

صيغة رقم (١٨٢) دعوى من ورثة مستأجر بتحرير عقد الايجار باسمهم بعد وفاة مورثهم

إنه فى يوم بناء على طلب السيدة/ للمقيمة
ومحلها المختار مكتب الأستاذ

أنا المحضر بمحكمة انتقلت فى تاريخه إلى حيث إقامة :
السيد الممثل القانونى لشركة/ للتأمين بصفته ويعلن بمقر
الشركة بجهة متخاطباً مع .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ عام ١٩٤٠ استأجر والد الطالبة المدعو
..... الشقة رقم ١ الكائنة بالعقار المملوك للشركة بشوارع
لاتخاذها سكناً خاصاً له وأسرته وفى عام ١٩٥٣ توفى المستأجر إلى
رحمة الله رغم علم الشركة بوفاته إلا أنها كانت تصدر ایصالات الأجرة
باسم المستأجر المتوفى رغم أن ورثة المستأجر ومنهم الطالبة طلبوا من
الشركة اصدار الايصالات باسم الورثة إلا أنها لم تستجب لهذا المطلب
القانونى إلى أن فوجئ الورثة بامتناع الشركة مؤخراً عن استلام الأجرة
بدون مبرر أو سند من القانون الأمر الذى دعاهم إلى اتخاذ اجراءات
العرض والاینداع المقررة قانوناً ابراء لثمتهم من دين الأجرة .

وحيث أن ورثة المستأجر المتوفى هم الطالبة وشقيقها (عصام
وشقيقتها يسرا) كما كانت هناك ابنة أخرى للمستأجر تدعى أزهار)
توفيت إلى رحمة الله فى نهاية عام ١٩٩٦ . وحيث أنه عملاً بالمادة ٢٩
من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ٩٧ يثبت للورثة
الحق فى الامتداد القانونى لعقد الايجار منذ وفاة مورثهم ويلتزم
المؤجر بتحرير عقد إيجار للورثة أو لمن يختارونه ممثلاً لهم وإذا كانت
الطالبة من بين الورثة المقيمين إقامة دائمة بالشقة منذ استئجارها

وحتى وفاة والدها المستأجر الأصلي ولا زالت مقيمة بها بعد وفاته حتى الآن كما أنها تقوم بسداد الأجرة في مواعيدها وتنفيذ كافة الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار .

وحيث أن الطالبة أرسلت إلى المعلن إليه إنذاراً على يد محضر بتاريخ ١٩٩٨/٩/١٩ تطلب فيه تحرير عقد إيجار الشقة باسمها أو باسم ورثة المرحوم والدها المستأجر الأصلي وإصدار ايصالات الأجرة على هذا الأساس إلا أن المعلن إليه لم يستجب إلى هذا الإنذار الأمر الذي يحق معه للطالب أن تقيم هذه الدعوى بالطلبات سالف الذكر .

بنءاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة إيجارات الكائن مقرها بميدان أحمد ماهر بجلستها العلنية التي سبتنعد صباح يوم الموافق لكي تسمع الحكم بالزامه أصلياً بتحرير عقد إيجار الشقة رقم ١ بالعقار شارع باسم الطالبة واحتياطياً تحرير العقد باسم ورثة المستأجر الشرعيين وهم الطالبة وشقيقها عصام عبد اللطيف وشقيقتها يسرا وبراءة عبد اللطيف وإصدار ايصالات الأجرة على هذا الأساس مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة . -

مع حفظ سائر الحقوق الأخرى للطالبة .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٨٣)

دعوى إثبات حالة عين مؤجرة مفروشة

إنه فى يوم

بناء على طلب السيدة / المقيمة ومحلها المختار مكتب
الأستاذ المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى :
السيد / المقيم متخاطباً مع -

وأعلنته بالآتى

(١) بموجب عقد إيجار مفروش مؤرخ استأجر المعلن إليه
من الطالبة الفيلا رقم بشارع وتحددت الأجرة فى العقد
بمبلغ خمسين جنيهاً فى الشهر كما تحددت مدة العقد بسنة واحدة
تنتهى فى

(٢) بعد انقضاء المدة المحددة للعقد طالبت الطالبة المعلن إليه
بتسليمها العين لعدم رغبتها فى تجديده إلا أنه أقام بإجراء تعديلات فى
العقد وأقام الدعوى رقم ٢٧٢ لسنة إيجارات كلى جيزة بطلب
اعتبار التأخير وارداً على عين خالية بأجرة قدرها

(٣) أقامت الطالبة دعوى فريعة بطلب اخلائه من العين لانتهاه
العقد المفروش وبعد تداول الدعوتين قضت المحكمة فى الدعوى الأولى
التي أقامها المعلن إليه بالزام الطالبة بتغيير عقد الإيجار المفروش إلى
عقد إيجار لعين خالية وبالأجرة القانونية وهى وقضت فى
الدعوى الثانية المقامة من الطالبة برفضها .

(٤) استأنفت الطالبة الحكمين بالاستئناف رقم لسنة
حيث قضى فيه بجلسة بقبوله شكلاً ورفضه موضوعاً وتأيد
حكم المستأنف - طعنت الطالبة بالنقض على هذه الأحكام بالطعن رقم
..... لسنة قضائية حيث نظرت محكمة النقض الطعن بجلسة
..... بغرفة مشورة وأمرت بعدم قبوله .

(٥) وإي كان وجه الرأى فى هذه الأحكام فإنه وقد أصبح هناك واقع يفيد أن المعلن إليه يضع يده على العين دون أن يسدد مقابل انتفاعه بها حتى ولو كانت هذه الأجرة قد نزلت من جنيهاً حسبما جاء بالعقد إلىج كما يقول المعلن إليه بأنها الأجرة القانونية للحكوم له بها وقد تراكم فى ذمته دين الأجرة على مدار ٢٠٣ شهر .

١ مائتين وثلاثة أشهر هى الفترة التى كان النزاع فيها قائماً أمام المحاكم وإزاء هذا الموقف الشاذ فقد قامت الطالبة باتخاذ الاجراءات القانونية بشأن عدم سداد الأجرة .

(٦) إلا أنه أثناء تناول القضايا بالمحاكم ظن المعلن إليه أن هذا الوضع الجائز سوف يستمر ناسياً أن دولة الباطل ساعة ودولة الحق إلى قيام الساعة ومن خلال ظنه السرى أحال نفسه من مستأجر إلى مالك فباشر مكنت التملك على عين ليس له عليها سوى حق الانتفاع سواء كان هذا الانتفاع متمثلاً فى عقد ايجار مفروش كما يدل على ذلك العقد أو كان متمثلاً فى عقد ايجار عين خالية كما زعم كذباً وتحقق له ما أراد .

(٧) ومن المظاهر التى تدل على أنه أضاف العين أرضاً وبناء إلى ممتلكاته أنه قام بتشبيد مبانى فى حديقة الفيلا واقتطع من مساحة الأرض البالغة ١٧٩ متراً جزءاً كبيراً وهذه المبانى المشيدة بعضها بالطوب وبعضها بالخشب والاسبستوس واقتطع جزءاً من الحديقة وأحاله إلى مخزن موبيليا وبأشر من الفيلا نشاطه التجارى فى تصنيع وبيع الموبيليا .

(٨) وحيث أن هذا التعدى على الملك ينطوى على اجراء تعديلات فى العين بدون موافقة المالك فضلاً عن تغيير استعمالها لغير افراض السكنى مما يترتب عليه زيادة الأجرة من جهة وإزالة ما أحتته من انشاءات من جهة أخرى والا يكون قد لخل بشروط العقد .

وإذا كان من حق الطالبة اثبات حالة العين لبيان ما قام به المعلن إليه من انشاءات جديدة على للمساحة المخصصة كحديقة للفيلا وبيان ما إذا كانت المبانى الجديدة التى أقامها بدون إذن الطالبة قد خصصت كمخزن

ومعرض للموبيليا وتحويل جزء كبير من العين المؤجرة إلى نشاط تجارى فضلاً عن مخالفة قوانين التنظيم وتوجيه أعمال البناء .

وحيث أنه يترتب على اثبات حالة العين نتائج هامة أخصها زيادة الأجرة وإزالة ما شيد وهذه المسائل ستكون بلا شك محل نزاع أمام المحاكم المختصة الأمر الذى تحقق معه مصلحة الطالبة فى ندب خبير لاثبات الحالة .

بغناء عليه

انا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجيزة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجلستها العلنية التى ستعقد صباح يوم الموافق..... لكى يسمع الحكم بنصب أحد خبراء وزارة العدل للانتقال إلى عين التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصلب الصحيفة لبيان ما تم بها من انشاءات وتعديلات فى المديقة وتاريخها ومحتويات المكان وما إذا كان يستخدم جزء منه لممارسة نشاط تجارى يتمثل فى عرض وبيع الموبيليا ومساحة هذا الجزء الذى خصص لغير أغراض السكنى وبالجملية تحقيق عناصر الدعوى وفقاً لما ورد بها من وقائع مع تعهد الطالبة بسداد أمانة الخبير .

ومع حفظ سائر حقوق الطالبة الأخرى ،

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (١٨٤)
دعوى سورية عقد ايجار مفروش
وتخفيض أجره ورد الفروق
مادة ٢١ من القانون ٨١/١٣٦
ومادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه في يوم

بناء على طلب السيد / تنقل الدباجة .

وأعلنته بالآتي

بتاريخ..... استأجر الطالب من المعلن اليه الوحدة الكائنة
بالدور بالمنزل رقم بشوارع المملوك
للمعلن اليه وذلك بأجرة شهرية قدرها وقد استغل المعلن اليه
حاجة الطالب الى تأجير العين فتحايل على القانون وحرر عقد الايجار
على اعتبار أن العين مؤجرة مفروشة وواقع الأمر أن كشف المنقولات
الملحق بعقد الايجار لا يتناسب مع ما جرى عليه العرف وذلك أن هذه
المنقولات عبارة عن كنبه وأربع كراسي خيزران ومنضدة متر في
١٢٠سم ودولاب صاج وقطعة موكيت - وهذه المنقولات كما هو واضح
ليست ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خالية الأمر الذي
يؤكد سورية العقد بقصد الحصول على قيمة ايجارية أضعاف القيمة
المربوطة على العين بالعوائد (او المحددة بمعرفة لجنة تحديد الأجرة)
بفرض تجاوز الحد الأقصى للأجرة خصوصاً وأن هذه المنقولات التافهة
لا تكفي حتى لجزء من صالة العين المؤجرة بغرض السكنى (أو بغرض
ممارسة نشاط) والدليل على الصورية أن المعلن اليه قام
بتأجير ست وحدات بهذه الطريقة بنفس العقار المملوك له والذي
يستأجر فيه الطالب .

وأنه وإن كان الأصل عدم خضوع اجرة الأملكن المفروشة بثلاث من

عند مؤجرها للتحديد القانوني إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً كما لو وضع فيها المؤجر أثاثاً قديماً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجراً مفروشاً حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون إيجار المساكن ولحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو سوريته في ضوء ظروف الدعوى وملايساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة ويجوز اثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الإثبات (نقض مدني في الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٨ مجموعة للكتب الفنية) ، كما يجوز اثبات التصرف الصوري بكافة الطرق (الطعن رقم ٢٥٢٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٧/٥/٩٨) .

ومن حيث أن التحايل على أحكام القانون الذي لجأ إليه المعلن اليه لاستغلال حاجة الطالب انتهى إلى حصوله بغير وجه حق على أنضعاف الأجرة القانونية وكان ذلك نتيجة العقد الصوري الذي لم يكن أمام الطالب من مخرج سوى قبوله كارهاً لحاجته الملحة للسكن (أو لممارسة نشاطه الخ) وهو ما يحق معه للطالب أن يثبت هذه الصورية بطرق الإثبات قاطبة توصلاً لتصحيح الالتزام الصوري وتحديد الأجرة القانونية للمعلن استئجار الطالب واسترداد فروق الأجرة منذ تاريخ التعاقد الصوري وحتى تاريخ الفصل في هذه الدعوى وكذلك الحكم باعتبار العين مؤجرة خالية إذ لا يخفى ما هو سائد من أزمة مستحكمة للمساكن وحاجة الناس وجشع اقلية الملاك واستغلالهم لهذه الحاجة للحصول على اجرة تتجاوز بكثير جداً الأجرة المقررة قانوناً من خلال إبرام اتفاقات صورية ابتدعها ملاك هذا الزمان كالقول بتأجير شقة سكنية مفروشة وتأجير مكتب مفروش وعبادة مفروشة وترزى مفروش ومصنع مفروش وجزار مفروش وهكذا من المسعيات التي ما أنزل الله بها من سلطان مما يكشف بذاته عن

الصورية والتحايل على الأحكام القانونية الأمرة التي سنها المشرع حماية للمستأجرين من جشع المستغلين إذ لم تعد تخفى هذه الأمور على القاضى الذى يمثل ضمير المجتمع لتعلق هذه الوقائع بالعلم العام الذى يقوم مقام القانون وهو ما حدا بمحكمة النقض الى ارساء مبادئها الهام الذى مفاده أن القاضى له أن يقضى بما يعلمه استيفاء من خبرته بالشئون العامة المفروض علم الكافة بها (الطعن المدنى رقم ٤٩ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٢/٤/١٩٧٨ مجموعة المكتب الفنى وراجع نقض مدنى ٤/٤/١٩٨١ و ١٣/٦/١٩٨٤ المشار اليها فى الصيغة رقم (٢٤).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية النافذة الكائن مقرها بجهة بجلستها التى ستنعقد علناً بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بما يلى :

أولاً : بصورية عقد الايجار المفروض المؤرخ المحرر بين الطالب والمعلن اليه والموضح المعالم بصدر الصحيفة .

ثانياً : بتخفيض الأجرة الواردة بالعقد سالف الذكر الى الأجرة القانونية المحددة للعين .

ثالثاً : بالزام المعلن اليه برد فروق الأجرة الزائدة التى تقاضاها من الطالب منذ تاريخ العقد وحتى تاريخ الحكم فى الدعوى مع الزامه المصروفات ومقاييل الاتعاب وشمول الحكم بالنفذ للمعجل بنون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٥)
دعوى براءة ذمة من التزامات
ناشئة عن وعد بالايجار
مادتان ١٠١ و ١٠٢ مدنى

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنه بالآتى

بتاريخ اتفق الطالب مع المعلن اليه بحضور شهود على أن يتنازل المعلن اليه عن عقد ايجار الشقة رقم الكائنة بالدور الخامس بالعقار رقم بجهة والتي استأجرها المعلن اليه من المدعو وذلك مقابل مبلغ تسلم المعلن اليه منها مبلغ نقداً والباقى وقدره تسلم بها ثلاثة شيكات مسحوية من الطالب على بنك مصر فرع قيمة كل شيك الأول رقمه يستحق السداد فى والثانى رقمه يستحق السداد فى والثالث رقمه يستحق السداد فى ، وتعهد المعلن اليه فضلاً عن التنازل عن عقد الايجار وتسليم العين للطالب أن يستوقع مالك العقار على العقد اعتباراً من أول أكتوبر وبأجرة شهرية قدرها جنيهاً لحين تقدير لجنة الايجارات .

وحيث أن المعلن اليه بعد أن تقاضى العربون النقدي وتسلم الشيكات الثلاث البالغ قيمتها بدأ يتهرب من الطالب ويماطل فى تسليم عقد الايجار موقعاً منه ومن المالك مما اضطر الطالب الى مواجهته فتراجع وادعى أن الشقة قد استردها للمالك وقام برد للمبلغ النقدي للطالب وكذلك الشيكات الثلاثة .

وحيث أن هذه الشيكات ظلت فى حوزة المعلن اليه فترة من الوقت مما يحتمل معه أن يكون قد قام بتصويرها ضوئياً فى محاولة لاتخاذ أى اجراء بها مستقبلاً خاصة بعد أن اتضحت سوء نيته وسلك مسلكاً

ملتويًا يتسم بالخداع والكذب وخصوصًا إن صورة هذه الشيكات البنكية قد يؤخذ بها أمام القضاء الجنائي والمدني .

وحيث أن المعلن اليه لا يداين الطالب بشيء ومن حق الطالب الحصول على حكم ببراءة ذمته من الدين الوارد بالشيكات المشار اليها وذلك بمصاريف على حساب المعلن اليه الذي كان الخطأ في جانبه والذي حث بوعوده ونكل بعهوده .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

لكي يسمع الحكم ببراءة ذمة الطالب من الدين الوارد بالشيكات الموضحة تفصيلاً بصدر الصحيفة مع إلزامه للمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٦)

دعوى ضد مؤجر بطلب صحة إقرار ثابت بمحرر عرفى
مادة ٦ من القانون ١٣٦/٨١ ومادة ٤٥ من قانون الإثبات

إنه فى يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة .

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه
ما هو (شقة أو مكان أو مخزن ... الخ) وذلك بالعقار الكائن بجهة
..... بأجرة شهرية قدرها بقصد استعماله (سكن
خاص أو مكتب أو نشاط كذا ... الخ) .

وتقاضى المعلن اليه من الطالب عند تحرير العقد مبلغ
هو عبارة عن أجرة سنتين طبقاً للمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١
إلا أن المعلن اليه رفض إثبات هذا المبلغ فى عقد الإيجار وإنما كتب
بخطه إقراراً يفيد استلامه لهذا المبلغ .

وحيث أن هذا الإقرار لا يعدو أن يكون ورقة عرفية قد تكون مثار
منازعات فى المستقبل مما يحق معه للطالب أن يطلب الحكم بصحة
الإقرار وصحة التوقيع على هذه الورقة .

بناء عليه

إن المحضر سالف الذكر ينقل التكليف

وذلك لسماعه الحكم بصحة الإقرار الصادر منه بتاريخ
لصالح الطالب مع تحمل الطالب لمصروفات الدعوى ومقابل الاتعاب
فيها .
ولأجل العلم .

(١) تنص المادة ٤٥ من قانون الإثبات على أنه : يجوز أن يقدم محرر غير رسمي أن يختصم من
يشهد عليه ذلك للمحرر ليقر بأنه بخطه أو بإمضاءه أو بخطه أو بهجمة أصمعه ولو كان الالتزام
الوارد به غير مستحق الأداء ويكون ذلك بدعى أصلية بالأجراءات المعتادة .

صيغة رقم (١٨٧)

دعوى من مستأجر بطلب إنقاص الأجرة

بسبب نقص الانتفاع نقصاً كبيراً

مادة ١/٥٦٥ مدنى والمادتين ١ و ٢

من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه فى يوم

بناء على طلبتنتقل الديباجة السابقة من الصيغة رقم

(٢٤).

وأعلته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ..... لجر المعلن اليه الطالب
الشقة رقم الكائنة بالمنزل رقم بشارع
تقسم بأجرة شهرية قدرها بقصد استعمالها
سكنياً خاصاً ونص البند من عقد الايجار على أنه يتجدد
تلقائياً ومنذ تاريخ العقد يقوم الطالب بأداء كافة التزاماته المقررة
قانوناً إلا أنه فوجئ بتاريخ بقيام المعلن اليه باقتطاع جزء
من مدخل العقار وأقام فيه بناء خشبياً ثم قام بتأجيره كمحل لبيع
شرائط الكاسيت والفيديو مما أدى الى نقص الانتفاع نقصاً كبيراً
لشقة الطالب ذلك أن دخول العقار أصبح يشكل إرهاقاً للطالب وأسرته
والمترددين عليه فضلاً عما يجلبه محل بيع الشرائط وهو فى مدخل
المنزل من زحام وجلبة وضوضاء وهو ما يحق معه الطالب وعملاً
بنص المادة ١/٥٦٥ من القانون المدنى أن يطالب بإنقاص الأجرة بما
يوازى نقص المنفعة سيما وأن المعلن اليه حقق منفعة من استغلاله
لمدخل العقار على حساب مصلحة المستأجرين وتطبيقاً لقاعدة الغرم
بالغنىم .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف الوارد بالصيغة
رقم (٢٤) ثم يقال :

ونلك لى يسمع الحكم بإنقاص أجرة العين المؤجرة للطالب
والموضحة الحدود والمعالـم بمـدر الصـحيفة الى مبلغ شهرياً
بدلاً من الأجرة الحالية مع الزامه المـصروفات ومقابل الأتعاب وشمول
الحكم بالنفاذ المعجل .

مع حفظ حق الطالب فى المطالبة بالتعويضات .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٨٨)

دعوى من مؤجر ضد مستأجر
بطلب إعادة الحال الى ما كانت عليه والتعويض
مادة ٥٨٠/٢ مدنى

إنه فى يوم (١)

ينقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر المعلن اليه من الطالب
ما هو « يذكر محل الإجارة كأن يكون شقة أو دكاناً أو
مخزناً أو جاراجاً الخ »

ونذلك بقصد استعماله بأجرة شهرية قدرها
ونص البند من العقد على أنه يحظر على المستأجر أن يجرى
أية تعديلات أو إحداث فى العين بدون موافقة المؤجر (الطالب) .

ولما كان المعلن اليه قد خالف هذا الشرط وخرج على هذا الالتزام
بأن أقام بعض الحوائط وأزال جزءاً من العامود الخرسانى الذى يحمل
أرضية البلكونة بقصد تقفيلها بالألومنيوم وأزال أرضية الشقة مما سبب
حدوث بعض الشروخ فى سقف وجدران الشقة السفلى وقد أثبت
الطالب هذه المخالفات بمقتضى محضر المعاينة الذى أجرى بتاريخ
..... (أو بمقتضى دعوى إثبات الحالة المستعجلة رقم).

وحيث أن المادة ١/٥٨٠ من القانون المدنى نصت على أنه لايجوز
للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا

(١) الدعوى رقم ٦٦٤ لسنة ١٩٩١ م لك جنوب القاهرة - وقد حكم فيها بانقطاع
سيرالخصومة لوفاة المدعى الى رحمة الله وإثناء تدلوها قامت الجهة الادارية
بالاشتراك مع المدعى عليه بإعادة الحال الى ما كانت عليه .

كان التغيير لا يتشأ منه أى ضرر للمؤجر ، فإذا أحيث المستأجر تغييراً
فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة
السابقة جاز إلزامه بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها
وبالتعويض إن كان له مقتضى (مادة ٢/٥٨٠ مدنى) .

ولما كان الطالب قد أئذر المعلن اليه بتاريخ بإعادة الحالة
الى ما كانت عليه (١) ، لكنه لم يمثل .

أو ...

ولما كان من غير المجدى طلب إعادة الحال الى ما كانت عليه بعد أن
غُيرت معالم العين تماماً وأصبح من المستحيل إعادتها الى حالتها
السابقة(٢).

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر

ينقل التكليف الوارد الصيغة رقم (٢٤) ثم يقال ..

وذلك لسماعه الحكم بإلزامه بإعادة الحال الى ما كانت عليه
وتعويض الطالب بمبلغ عن الأضرار التى أصابت العقار
وفقاً لما يقدره أهل الخبرة وإلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول
الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من قيد الكفالة .
ولأجل العلم .

(١) هذا إذا كان التغيير الذى تم فى العين من الممكن إعادته بسهولة .

(٢) هذا إذا كان التغيير شاملاً بحيث أزيلت بعض معالم العين بما يستحيل معه
إعادتها لوضعها السابق

صيغة رقم (١٨٩)

**دعوى من مستأجر بفسخ عقد إيجار وطلب
تعويض لعدم صلاحية العين لما أعدت له من منفعة
مواد ١٦٣ و ٥٦٤ و ٥٦٦ و ١٦٣ و ٤٢٨ و ٤٣١ و ٤٣٢ و
٤٣٤ من القانون المدنى**

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه
« بدروم » بأسفل العقار المملوك اليه والكائن بجهة وذلك
بقصد استعماله كمخزن ، وقد حدد البند من العقد أن
الأجرة الشهرية للعين هى جنيهاً ونص البند من
العقد على أنه يتجدد مشاهرة ما لم يرغب أحد الطرفين فى انهاءه وفقاً
للضوابط والشروط المقررة بالعقد .

وحيث أنه لدى استلام الطالب للعين تبين أن المعلن اليه اقتطع
منها مساحة مقدارها متراً مربعاً بحجة أنه سوف
يستخدمها كجراج خاص له الأمر الذى جعل العين غير صالحة للوفاء
بالغرض الذى أجزت من أجله حيث فقدت منفعتها بالنسبة للطالب
كمخزن .

وحيث أن المادة ٥٦٤ من القانون المدنى تلزم المؤجر بأن يـ سلم
المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما
أعدت له وقد أجازت المادة ١/٥٦٥ من ذات القانون للمستأجر فى هذه
الحالة أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إذا كان لذلك مقتضى كما
حددت المادة ٥٦٦ التزامات المستأجر بالنسبة للعين المؤجرة فنصت
على أن يسرى على الالتزام بتسليم العين ما يسرى على الالتزام
بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وهى الالتزامات المشار اليها فى المواد

٤٢٨ و ٤٣١ و ٤٣٢ و ٤٣٤ من القانون المدني .

وحيث أنه قد ترتب على مسلك المعلن اليه حدوث أضرار بالغة بالطالب تتمثل في ضياع جزء كبير من أمواله وأستدانته بسبب دفع مقدمات وعريون لبعض السلع والبضائع التي كان يزمع الطالب تشوينها في المخزن فضلاً عن توقف نشاطه مما أثر على تعاملاته في السوق وهي أضرار بالغة تستدعي التعويض عملاً بنص المادة ١٦٣ من القانون المدني .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يقال .. .

وذلك لسماعه الحكم بفسخ عقد الايجار الموضح بصلب هذه الصحيفة والزامه بتعويض الطالب بمبلغ عن الأضرار التي أصابته والمصروفات ومقابل الأتعاب مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيفة رقم (١٩٠)

دعوى الزام بإزالة منشآت مخالفة أقيمت
بدون ترخيص على المرافق المشتركة للمقار

مواد ٤ و ٥ من قانون ٧٦/١٠٦

المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ٨٣

ومادة ٢٨ من قانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم
ومطه المختار مكتب الأستاذ الحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

١) السيد/ المقيم متخاطباً مع

٢) السيد/ محافظ بصفته ويعلم بهيئة قضايا
الدولة بجهة متخاطباً مع

٣) السيد/ رئيس حى بصعته ويعلم بهيئة قضايا الدولة
بجهة متخاطباً مع

وأعلنهم بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه
الأول الشقة السكنية الكائنة بالدور الأول فوق الأرضى بالمعقار رقم
..... للكائن بجهة بأجرة شهرية قدرها
ويتاريخ ترك مستأجر الدور الأرضى (أسفل شقة الطالب)
شقة فقام المالك (المعلن اليه الأول) بتحويلها الى دكاكين ونتاج عن
ذلك ازالة الحوائط الحاملة وبعض الخرسانات العلوية ورفع حائط
الشقة سكن الطالب وهو الحائط الفاصل بين الصالة والحجرة المطلة
على الشارع العمومى وادى ذلك أيضاً الى هبوط أرضية شقة الطالب

كما قام المعلن اليه الأول بالبناء في الفراغات التي كانت حديقة للمنزل طبقاً للترخيص الممنوح له عند بدء البناء وقد أصبحت أرضية شقة الطالب متوازية مع سقف الدكاكين الأسفل الذي ترتب عليه حدوث شقة في شقة الطالب لتسهيل التسلق وقد تصر بذلك المخضر رقم جنح وقيد ضد مجهول .

وحيث أن ما أتاه المعلن اليه يشكل مخالفة صارخة لخط التنظيم والبناء بدون ترخيص وهدم بعض أجزاء العقار دون ترخيص وإزاء الأضرار التي حلت بالطالب فقد أرسل شكوى الى المعلن اليه الثالث قيدت تحت رقم بتاريخ وقامت جهة الاسكان التابعة له بتشميع المحلات المخالفة وذلك برقم إلا أن الطالب فوجيء بعد ذلك بأيام وفي بفك الأختام ومباشرة المحلات المخالفة لتجهيزات افتتاحها فأبلغ قسم شرطة بهذه المخالفة الجديدة حيث قيد البلاغ برقم كما أرسل في نفس اليوم إنذاراً على يد مخضر للمعلن اليهم بتاريخ حيث علم الطالب أن بعض المسؤولين في إدارة الاسكان التابعة في الحي يجاملون المعلن اليه الأول ويقفون وراء مخالفاته لحاجة في أنفسهم كما إشاع المعلن اليه الأول أنه سدد الغرامة المحكوم بها عن هذه المخالفات البنائية وهي أمور لو صحت فإنها تشكل استمراراً في خرق القانون .

وحيث أنه لم يعد أمام الطالب ثمة مناص من الالتجاء الى القضاء إزاء هذه المخالفات الصارخة للقانون رقم ٧٦/١٠٦ بشأن توجيه أعمال البناء والمادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نتيجة انتفاص المزايا التي كان الطالب يتمتع بها والاقبال من منفعة العين وحرمانه من استعمال مرافق العقار على الوجه الأمثل نتيجة البناء على هذه المرافق المشتركة .

وحيث أن الطالب انذر المعلن اليه الأول في مواجهة الآخرين بإنذار على يد مخضر مؤرخاً لإعادة البناء الى ما كانت عليه إلا أنه لم يعقل كما لم تحرك الجهات الحكومية ساكنة إزاء هذه المخالفات .

پیدا ہوا ہے

انا لا احضر سائق، الذكر

وذلك لكي يسمع المعلن اليه الأول في مواجهة المعلن اليهها الثاني والثالث الحكم بإزالة المنشآت المخالفة المقامة بدون ترخيص في المرافق المشتركة للعقار سكن الطالب الموضع الحدود والمعلم يصبب المرحفة والزام المعلن اليهها الثاني والثالث بتنفيذ الحكم واعادة الحال الى ما كانت عليه بنفقات ومصروفات على حساب المعلن اليه الأول مع تحم المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطار من الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أي نوع كانت .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩١)

دعوى من مؤجر بطلب فسخ عقد ايجار لترك العين

مواد ٤ وه ٥٨٨ مدنى والمادة ١/٨

ومادة ٢٩ من القانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم إلخ .

بناء على طلب

أنا محضر محكمة الجزئية انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

السيدة/ المقيمة طرف زوجها السيد/
شارع متخاطباً مع

وأعلنتها بالآتى

منذ عام تستأجر المعلن اليها من الطالب الشقة رقم
بالمنزل الكائن بشارع بأجرة شهرية قدرها
وبتاريخ تركت المعلن اليها الشقة نهائياً ونقلت منها كافة
أثاثها ومحتوياتها فى أعقاب زواجها بالسيد/ وأقامتها معه
بشقة بالعنوان عليه ، وقد طالب الطالب المعلن اليها بتسليمه الشقة
لكونها خالية ولاستغنائها عنها ولعدم وجود أثاث أو منقولات بها تكون
قيمتها ضامنة للوفاء بأجرة سنتين ، فضلاً عن أن ترك العين بغير
انتفاع يعرضها ويعرض العقار كله للخطر ، إلا أن المعلن اليها عمدت
الى اغلاق الشقة ودابت فى الآونة الأخيرة على إرسال الأجرة للطالب
بمقتضى إنذارات عرض على يد محضر، ونتيجة لهذا الموقف المتعنت
من جانب المعلن اليها فوجئ الطالب باستغاثة بعض الجيران على أثر
تسرب المياه من صنبور الشقة فيادر الطالب الى ابلأغ الشرطة حيث
تحرر للمحضر رقم إدارى..... الذى ثبت فيه أن الشقة
خالية تماماً من أى أثاث أو منقولات ، كما تحرر محضر آخر بتاريخ
..... ثبت منه وقوع أضرار بالعين وبالمبنى نتيجة غلق الشقة دون

انتفاع وقامت الجهات المختصة بوضع الشمع الأحمر على الشقة الذي لا يزال موضوعاً حتى الآن مما يدل على أن المعلن إليها تركتها نهائياً لأنها لو كانت مقيمة بها لكان رجال الشرطة الذين انتقلوا للمعاينة ووضع الأختام قد تخاطبوا معها ولكنها قد وقعت على هذه المحاضر وهو ما لم يحدث حيث جرى البحث بمعرفة هذه الجهات عن من يشغل العين التي عرضت العقار للتلف ولم يكن هناك من يشغلونها سواء المعلن إليها أو غيرها وهذا الدليل قائم لأن ويؤكد ترك المعلن إليها للعين وتخليها عنها كما يؤكد وقوع الضرر بمصالح الطالب .

ومن المستقر عليه في قضاء محكمة النقض أن الترك هو تخلي مستأجر العين المؤجرة بقصد الاستغناء عنها نهائياً . (الطعن رقم ٧٨٢ س٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٣/٢١ قاعدة رقم ١٦٤ ص ٨٩٠ - مجموعة المكتب الفنى السنة ٣٢)

وحيث أن المادة ٥٨٨ من القانون المدني تنص على أنه : « يجب على من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محاصيل أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الايجار إذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر » . وتقول المذكرة الايضاحية لهذا النص أن من ضمانات الأجرة وضع منقولات في العين المؤجرة تفي بالأجرة لمدة الايجار دون أن تزيد على أجرة سنتين فيوضع في المنزل الأثاث وفي الحانوت البضائع والأدوات فلذا أخذ المستأجر بالالتزام في وضع منقولات في العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الايجار طبقاً للقواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٥٤٥) .

وهذا النص يسرى على كافة عقود الايجار الخاضعة لتشريعات الايجار الاستثنائية باعتباره للشرعة العامة أو المبادئ العامة في القانون.

والمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة تختلف باختلاف هذه العين فإذا كانت منزلاً كانت المنقولات في العادة مفروشات وأمتعة منزلية (السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ج ٦ المجلد الأول بند ٣٥٤ ص ٤٩٢ ، ولما كان المستأجر ملتزماً بوضع منقولات في العين المؤجرة لضمان الأجرة على النحو الذي تقدم فإنه إذا أخل بالتزامه بأن لم يضع منقولات كافية من أول الأمر أو وضع هذه المنقولات ثم نقلها بعد ذلك كلها أو بعضها بحيث لم تصبح كافية وجب الرجوع إلى القواعد العامة وهذه تقضى بأن يكون للمؤجر طلب الفسخ وله كذلك أن يطلب تعويضاً عما يصيبه من الضرر (السنهوري ، بند ٣٥٦ ص ٣٩٦ - المرجع السابق) .

وحيث أنه لما كانت المادة الرابعة من القانون المدني تنص على أن كل من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر ، وكانت المادة الخامسة من ذات القانون قد قررت أن استعمال الحق يكون غير مشروع في أحوال منها إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها ، وقد استقر قضاء محكمة النقض على أن مؤدى المادة الخامسة من القانون المدني أن المشرع اعتبر نظرية إساءة استعمال الحق من المبادئ الأساسية التي تنتظم جميع نواحي وفروع القانون ، والتعسف في استعمال الحق لا يخرج عن إحدى صورتين إما بالخروج عن حدود الرقصة أو الخروج على صورة الحق ، ففي استعمال الحقوق كما في إتيان الرخص يجب ألا ينحرف صاحب الحق عن السلوك المألوف للشخص العادي ، وتقدير التعسف والغلو في استعمال الحق وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو من إطلاق محكمة الموضوع متروك لتقديرها تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب عليها في ذلك لمحكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب كافية لحمله ومؤدية إلى النتيجة التي انتهت إليها ، وإذا استخلص الحكم في حدود سلطته التقديرية أن المصلحة التي يرمى الطاعن إلى تحقيقها استعمالاً لحقه مصلحة قليلة الأهمية لا تتناسب مع ما يصيب المطعون عليه من الضرر بسببها فإنه يكون قد

طبق صحيح القانون (الطعن رقم ٢٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٥
قاعدة ٢٣١ ص ١٢٥٧ - مجموعة المكتب الفنى السنة ٣٢ - الدائرة
المدنية) .

وحيث أنه بتطبيق هذا المعيار على وقائع الدعوى الرامنة بتضخ أن
المعلن اليها تحتجز شقة لا تحتاج اليها بدليل تركها خالية ووجود
الجمع الأحمر عليها حتى الآن فى الوقت الذى يحتاج فيه الطالب (وهو
شاب فى مستقبل حياته) الى هذه الشقة للزواج فيها ولا يجد إزاء أزمة
الاسكان الطاحن أى مكان يستطيع فيه أن يحقق هذه الرغبة المشروعة
قانوناً وبيانة إذ من غير المخطئ أو العدل أن يحشر هو وأخوته وأخواته
فى شقتهم التى يقيمون فيها حالياً ثم يضيف الى هؤلاء وأولئك زوجته
التي يريد الاقتران بها، هذا ، مع ما استقر عليه الفقه والقضاء من أن
الزواج من الضرورات الملحة التى تبرر الإخلاء قهوى وإن كانت ضرورة
تجاوزت عنها تشريعات الإسكان الاستثنائية إلا أن ذلك لا يمنع من
قيامها والاعتداد بها فى ظروف هذه الدعوى بالذات التى يجد فيها المالك
شقة خالية تماماً لا ينتفع بها مستأجرها ولكنه يحتجزها لمجرد العناد
واللدن ليس إلا ، وقد قضى بأن الزواج فى حد ذاته يعتبر قرينة قوية
على قيام حالة الضرورة لأن العرف والتقاليد فى مصر توجب استقلال
العروسين بمسكن يتوافر لهما فيه الهدوء والاستقرار . (السنهوري -
الوسيط ج ٢ مجلد ٢ بند ٦٧٣ ص ١١٥٨) .

وفضلاً عن قيام حالة الضرورة وثبوت استغناء المعلن اليها عن
شقة التداعى فإن المعيار الذى أقرته المادة ٥ من القانون المدنى سالفة
الإشارة يقوم على تنظيم التوازن بين المصالح المختلفة فقد منحت
الحقوق الشخصية للأفراد لحماية هذه المصالح فماندم أن المضايقات
التي يتسبب فيها صاحب الحق لم يتجاوز حداً معيناً ولم يكن قتيها ما
يوجب الحد من مصالحه لضالة ما حدث من ضرر للغير فإن التوازن
بين المصالح قائم وليس ثمة ما يدعو لتدخل القضاء ولكن إذا زاد
الاتلاف والضرر لصاحب الحق عما يتحقق من نفع لصاحب الحق
الأحر ويفوق فى الوقت عينه ما قد يترتب على الحد من حقه فثمة

إخلال بالتوازن يوجب المساواة ، ولترجوع الى هذا المعيار فى وضعه الصحيح بالنسبة لحقوق الأفراد فإنه يجب مع الموازنة بين ما يصيب الغير من ضرر بالغ وبين ما يتحقق من نفع قليل الأهمية لصاحب الحق فى استعماله إياه أن تراعى مصلحة الجماعة بغير أن يقتصر على مصلحة الفرد وحده لتعرف ، إذا ما كان من الأجدى اجتماعياً الإبقاء على حق الشخص فى استعماله أو العمل على تفادى الأضرار الناجمة للغير من استعماله إذ لا يمكن اكتشاف القياس الحقيقى لكل حق من حقوق الفرد إلا بتعميـص غرضه الاجتماعى والاقتصادى ومقارنة الأهمية فى هذا مع أهمية المصالح المضادة (حسين عامر ، المسئولية المدنية بند ٢٩٩ ص ٢٧١ ، الطبعة الأولى ، ١٩٥٦) ، وعلى هذا الأساس فإن المعلن اليها بحجزها شقة النزاع فى الظاهر وتركها وتخليها عنها فى الواقع يؤكد رجحان الضرر الذى يصيب الطالب على المصلحة التى تبغى هى تحقيقها ، بل أنه لا توجد للمعلن اليها أية مصلحة أصلاً فى خصوص وقائع هذه الدعوى وهنا لا يبقى سوى الضرر البحت الذى يصيب الطالب وهو ما يستدعى تدخل القضاء لإعادة ميزان العدل الذى اختل ودفع الضرر (راجع فى تفاصيل ذلك - السهنورى الوسيط ، الالتزامات بند ٥٦١ وما بعده) .

ولا مجال لحشد مزيد من الأحكام وآراء الفقهاء التى تستعصى على الحصر فى تطبيق معايير التعسف ، وحسبنا أن نشير الى أن أغلبية الفقه اعتبرت قيام مثل هذه الظروف خطراً ناهضاً يبرر انعقاد اختصاص القضاء المستعجل بدركه ، إذ يجوز لقاضى الأمور المستعجلة الحكم بطرد المستأجر إذا أساء استعمال العين المئجوة استعمالاً يفتقر فى كيانها أو فى الغرض الأصلى من استعمالها أو إذا تعدد إحداث تلف فيها بفرض الإضرار بالمؤجر كترك الماء عمداً يسيل من الحنفية لمدة طويلة بقصد إتلاف المباني (محمد على راتب ونصر الدين كامل ، قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السادسة ص ٤٨١ ، محمد عبد اللطيف ، القضاء المستعجل ، الطبعة الرابعة عام ١٩٧٧ ص ١٧٤ وما بعدها) .

وحيث أنه في هدى ما تقدم كله يحق للطالب أن يطلب فسخ عقد الإيجار وما يترتب على ذلك من آثار أهمها إخلاء المعلن اليها والزامها بالتسليم تأسيساً على حكم المادة ٥٨٨ مدنى والماتين ٤ و ٥ مدنى والمادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حيث أنه لا يوجد تصادم بين ما ورد بالقواعد العامة والقواعد الخاصة فى قوانين الإيجارات .

بضاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

وذلك لكى تسمع الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ
والزامها بتسليم الطالب العين موضوع العقد والموضحة الحدود
والعالم بصدر هذه الصحيفة خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال
والزامها المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاد
المعجل الطليق من قيد الكفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٢)

دعوى بطلب الزام مالك العقار بإعادة بناء ما تهدم
بنفقات على حسابه واحتياطياً الاذن للطالب بالبناء
والتأجير للغير وخصم ما أنفقه من الأجرة
مادة ٨٦٠ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ المحامى
أنا محضر محكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :
السيد / والمقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بملاك المعلن اليه الشقة رقم بالمنزل رقم
بشارع وهى شقة كائنة أسفل الشقة التى يمتلكها الطالب فى
ذات العقار وقد قام المعلن اليه فى الآونة الأخيرة بهدم بعض الحوائط
لفتح حجيرتين على صالة شقته ثم أحضر بعض الماكينات التى تدار
بالموتورات الكهربائية وأحال شقته الى ورشة تفصيل ملابس جاهزة
ونتج عن هدم الحوائط وإدارة الماكينات حدوث تصدعات فى أرضية
وحوائط شقة الطالب فقام بإثبات هذه الحالة بالمحضر رقم
لسنة لإحدى قسم شرطة ويعد مرور شهر على
اثبات الحالة فوجيء الطالب بانهدار بعض الحوائط والأسقف فى شقة
المعلن اليه وترتب على ذلك انهيار جزء من أرضية شقة الطالب وبعض
الحوائط حتى أصبح البناء غير صالح للسكنى فاضطر الطالب الى
إخلائه ثم طالب المعلن بإعادة بناء السفلى وفقاً لما يقضى به القانون
وعلى نفقته الخاصة إلا أنه رفض رغم أنه هو المتسبب فى انهيار المبنى .

وحيث أنه وعملاً بنصر المادة ٨٦٠ من ائقانون المدني التي تقضى بأنه « إذا انتهك البناء وجب على صاحب السفلى أن يعيد بناء سفله فإذا امتنع جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفلى إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفلى على نفقة صاحبه وفى هذه الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفلى من السكنى والانتفاع حتى يؤدى ما فى ذمته ويجوز له أيضاً أن يحصل على إذن فى ايجار السفلى أو سكناء استيفاء لحقه » .

وحيث أنه فى ضوء هذه النصوص فقد قام الطالب باعذار المعلن اليه بمقتضى ائذار على يد محضر مؤرخ لكى يقوم ببناء سفله إلا أنه رفض التنفيذ فى المدة المحددة بالانذار مما يحق معه للطالب أن يقوم هو بالبناء على نفقة المعلن اليه واستثناء ما أنفقه خصماً من مقابل الانتفاع بالسفلى (شقة المعلن اليه) بعد بنائه .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة أصلية : بالزامه بأن يعيد بناء السفلى على نفقته الخاصة فى مدة اقتضاها واحتياطياً : التصريح للطالب بالبناء مع الاذن بتأجير العين وبعد استثناء كامل ما انفق والفوائد القانونية تسليم العين للمعلن اليه مع الزامه بالمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بدون كفالة .

ولاجل العلم

صيغة رقم (١٩٣) دعوى من مالك بالوقت ضد قرية سياحية بطلب فسخ العقد والتعويض

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد / المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ المحامى

إننا للمحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/ عن نفسه ويصنفته مالكا للقرية
السياحية المسماة SEA-Queen بمنطقة الفردقة بالبحر الأحمر ويعلن
بمقرها بجهة متخاطبا مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بنظام المشاركة بالوقت Time share مؤرخ
تعاقد الطالب مع المعلن اليه على امتلاك وحدة بالقرية تتسع لأربعة
أشخاص ونص فى العقد على أن يشتري الطالب حصة تتكوّن من جزء
من الأرض والمبنى الخاص بالوحدة السياحية السكنية على الشيوع مع
باقى ملاك الحصص وإن المعلن اليه سيقوم بتسجيل هذه الحصة
بالشهر العقاري أرضاً ومبان لصالح الطالب فور الانتهاء من بيع كافة
حصص القرية أو فى خلال سنة أيهما أقرب كما نص بالعقد على أن
الوحدة مؤنثة بأربعة أسرة للنوم وإنتريه للصالة ومطبخ كامل بالثلاجة
والموقد الكهربى وجهاز تلفزيون ملون يدخل فى إطار برنامج الدوائر
التلفزيونية المغلقة التى تنتفع بأطباق استقبال مركزية Central Dish
لخدمة جميع النزلاء .

كما أتفق فى العقد على أن الطالب يتمتع بالموسم السياحى
المتوسط لمدة خمسة عشر يوماً سنوياً تقع فى الأشهر من أبريل الى
يونيه من كل عام وقد سدد الطالب مقدم الثمن كاملاً وهو مبلغ
..... جنيه مصرى مضافاً إليها مبلغ دولاراً أمريكياً

فضلاً عن رسوم العقد وقدرها ونفقات الصيانة العامة بالقرية بمقدار حصة الطالب وفى حدود مبلغ سنوياً .

وحيث أن المعلن اليه نفذ التزاماته بالنسبة لموسم العام السابق إلا أنه فى هذا العام حين توجه الطالب للقرية فوجيء بشغل جميع الأعيان بها كما فوجيء بأن حصته المحددة طبقاً للوقت المتفق عليه قد تغيرت كما أفاد المشرقون الإداريون على القرية ودون أن يستأنن الطالب فى هذا التغيير أو يخطر به من جانب المعلن اليه ونتج عن ذلك عدم استطاعة الطالب قضاء الوقت المتفق عليه الأمر الذى سجله الطالب بمقتضى المحضر الإدارى رقم لسنة إدارى الفردقة كما تبين للطالب أن جميع حصص القرية قد بيعت ومع ذلك لم يتخذ إجراءات التسجيل وفقاً لما ينص عليه العقد .

ولما كان الطالب لم يتوان فى تنفيذ كافة التزاماته وسداد كل ما هو مستحق عليه من نفقات كما أنه سدد كامل الثمن ومن ثم فقد أصبح إخلال المعلن اليه بشروط العقد لا يقوم على أى سند من الواقع أو القانون وهو ما يحق معه أن يلجأ إلى القضاء بطلب فسخ العقد وقد أُنذر المعلن اليه بتاريخ بأنذار على يد محضر بسرعة الوفاء بالتزاماته إلا أنه قد مضت مدة الانذار دون أن يحرك ساكناً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة إجراءات الكانة مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستنعقد صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بفسخ عقد المشاركة بالوقت Time share للموضح بصدر هذه الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من آثار وكذا إلزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب تعويضاً قدره عن الأضرار التى أصابته من جراء الإخلال بالعقد والمصروفات والنفقات المادية التى أنفقها الطالب والزامه مصروفات هذه الدعوى ومقابل الأتعاب فيها وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل ، مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٤)

دعوى اثبات حالة وتعويض عن الإخلال بعقد
إيجار تمويلي وفقاً لأحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥
ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاقتصاد
والتجارة الخارجية رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/ بصفته الممثل القانوني
لشركة والمقيم ومحل المختار مكتب
الأستاذ/

أنا/ المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه إلى :

السيد/ بصفته العضو المنتخب والممثل
القانوني لشركة ويعلن بقرائها بجهة متخاطباً
مع

وأعلنته بالآتي

الطالب يمتلك قطعة الأرض الكائنة بجهة والمحددة
الحدود والبالغ مساحتها وقد اتفق مع المعلن إليه باعتباره
يتولى إدارة شركة مساهمة تقوم بعمليات الإيجار التمويلي (١)
للمشروعات الانشائية العقارية وتحصر عقد بين الطرفين مؤرخ

(١) الإيجار التمويلي صورة من تمويل المشروعات التجارية والصناعية ويتحدد
الإطار القانوني لمقد الإيجار بأن يتم في صورة عينية إذ تكون الأرض التي تقام
عليها الانشاءات مملوكة ابتداء للمستأجر الذي يرغب في الحصول على
التمويل ثم يقوم بعد ذلك باستئجار المبنى من المؤجر الذي قام بالانشاء -
راجع القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولأنظر في تفاصيل هذا الموضوع - الإيجار
التمويلي للدكتور حسام الدين عبد الغني الصغير ص ٨ و ٩ طبعة ١٩٩٤ .

..... تضمن التزام المعلن اليه باقامة (تذكر الانشاءات المتفق عليها فى العقد) وذلك فى مدة اقصاها على أن يدفع الطالب مبلغ سنوياً ولدة عشر سنوات تصبح بعدها هذه الانشاءات ملكاً للطالب .

وحيث أنه لدى تنفيذ العقد فوجيء الطالب بأن المعلن اليه لم يتم بتنفيذ بعض الأعمال الضرورية (تذكر هذه الأعمال) رغم قيام الطالب بالوفاء بكافة التزاماته وهو إخلال بشروط العقد يحق للطالب اثباته بصفة مستعجلة مع للطالبة بالتعويض عن الأضرار التى أصابت شركته .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد ابتداء من صباح يوم الموافق لى يسمع الحكم بما يلى :

أولاً : بصفة مستعجلة بتدب غدير لإثبات حالة المنشآت ومدى تنفيذ العقد .

ثانياً : بإلزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب بصفته مبلغ يوازى الخسارة التى حلت به نتيجة الإخلال بتنفيذ العقد .

ثالثاً : إلزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٥) دعوى تزوير أصلية على عقد إيجار مادة ٥٩ اثبات

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار شقة خالية مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (تذكر مواصفات الشقة والأجرة) وقد تسلم الطالب الشقة بعد تحرير العقد بثلاثة أشهر ونقل اليها منقولاته واثاثه وفى أول الشهر التالى عرض الطالب الأجرة على المعلن اليه إلا أنه رفض استلامها وطلب مبلغاً يجاوز المنصوص عليه فى العقد وزعم أن الطالب وقع له على عقد إيجار بالأجرة الزائدة التى يدعيها فقام الطالب بإيداع الأجرة فى مأمورية العوائد المختصة طبقاً للمادة ٢٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

وحيث أن الطالب يخشى من الاحتجاج عليه مستقبلاً بعقد إيجار مزور ومن ثم يحق له عملاً بنص المادة ٥٩ من قانون الاثبات أن يرفع هذه الدعوى بطلب الزام المعلن اليه بتقديم عقد الايجار الموجود تحت يده للطعن عليه بالتزوير .

أو ... وحيث أن الطالب علم أن المعلن اليه يدعى بوجود عقد إيجار عين مفروشة تحت يده منسوباً توقيع الطالب عليه على خلاف الحقيقة والواقع ويخشى الطالب الاحتجاج عليه مستقبلاً بهذا العقد المزور .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف .

وذلك لكى يسمع الحكم بالزامه بتقديم عقد الايجار الموجود تحت يده والخاص بالعين التى يستأجرها الطالب والموضحة للمعالم يصدر الصحيفة وكذلك الحكم برده وإطلائه مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٦)

دعوى من مأمور اتحاد ملاك ضد مالك عضو
فى الاتحاد بطلب تعويض وإعادة الحال الى
ما كانت عليه

مواد ٤ و ٥ و ١٦٣ و ٨٥٧ مدنى
ومادتان ٤ و ٥ من القانون ١٠٦ لسنة ٧٦ المعدل
بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٨٣
والمادة ٧٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل
بالقانون ٨١/١٣٦

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... بصفته مأمور اتحاد ملاك
العمارة رقم بجهة قسم والمقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ للحامى
أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى
تاريخه الى حيث يقيم :
السيد / المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

الطالب يمثل قانوناً جميع ملاك العمارة رقم والكائنة
..... والبالغ عددهم مالكا بما فيهم المعلن اليه الذى يمتلك
الوحدة رقم بالدور بنفس العبارة .
وبتاريخ تلقى الطالب بلاغاً مكتوباً من أحد الملاك بالعمارة
تضمن أن المعلن اليه يقوم بعمل فتحة مقاس ٤٠ × ٤٠ سم فى أحد
الأعمدة الخرسانية المارة بشقته مع قيامه بنشر حديد التسليح بداخل
هذه الفتحة كما أن المعلن اليه يقوم بعمل فتحتين أخريين بالكمرة
المسلحة الرابطة للعمود الخرسانى مع نشر حديد التسليح بالكمرة
بغية وضع شفاطات مكانها .

ولخطورة العمل الذى يقوم به المعلن اليه فقد توجه اليه الطالب فوراً محاولاً تنبيهه بالحسنى الى تدارك هذا الخطأ ووقف هذه الأعمال الضارة بسلامة المبنى إلا أنه رفض مما اضطر الطالب - إخلاء لمسئوليته أمام الملاك الذى يمثلهم قانوناً - الى ابلاغ الشرطة وتحرر المحضر رقم إدارى قسم بتاريخ ثم قدم الطالب شكوى مكتوبة الى رئيس الوحدة المحلية التى يقع فى دائرتها العقار قيّدت برقم كما أبلغ الطالب الشركة التى نفذت أعمال البناء باعتبارها صاحبة الامتياز على الأرض فضلاً عن كونها عضواً فى الاتحاد بقوة القانون نظراً لعدم سداد باقى أقساط الشقق المباعة ومن بينها شقة المعلن اليه ، وبمجرد أن شعر المعلن الى بتحريك الجهات المسؤولة وحضور أحد مهندسى إدارة الإسكان بالوحدة المحلية لمعاينة مكان الاتفاق بادر بوضع شفاطين هوائيين فى الفتحتين اللتين أجرامهما فى الكمرات المسلحة كما قام بسد الفتحة الموجودة فى عامود الخرسانة المسلحة وذلك كله بطريقة بدائية غير فنية اتسمت بالعجلة بهدف طمس آثار المخالفة ، وإمعاناً فى الخطأ فقد قام المعلن ليه بتغطية فتحة العمود بالقيشاني طناً منه أنه بذلك قد أخفى آثار خطئه الجسيم ناسياً أن آثار هذه الفتحات وآثار نشر حديد التسليح بادية للعيان ويمكن رؤيتها من الشارع العمومى فضلاً عن أن جسم المخالفة يبدو لأى انسان حتى ولو كان يجهل أبسط شئون الهندسة المعمارية إذ من الأمور البديهية أن كسر الخرسانة ونشر حديد التسليح وإحداث مقطع فى العمود الى الأعمدة المجاورة وهو ما يؤدى عاجلاً أو آجلاً الى انهيار العقار .

وحيث أن أهل الخبرة قد أبدوا خطورة هذا الوضع بمقتضى تقارير فنية سيما وأن من بين الملاك فى العمارة أكثر من مهندس معمارى وقد نصح الجميع بدعوة الجمعية العمومية الى اجتماع طارئ يحضره المعلن اليه لحاوله إيجاد حل للموضوع وبالفعل انعقدت الجمعية بتاريخ وبدلاً من أن ينزل المعلن اليه على إجماع الحاضرين امتثالاً لأحكام المواد ٤ و ٥ و ٨٥٤ ، ٨٥٧ من القانون المدنى ونصوص نظام اتحاد الملاك إلا أنه عمد الى إفشال الاجتماع مما لم يعد معه ثمة

منذوحة من الالتجاء الى القضاء لدرء هذا الخطر الذى يهدد سلامة الأرواح والممتلكات .

ولما كانت المادة الرابعة من القانون المدنى تنص على أن : « من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر » وكانت المادة الخامسة تنص على أن : « يكون استعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية :

(أ) إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير .

(ب) إذا كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها .

(ج) إذا كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها غير مشروعة .

ونصت المادة ١٦٢ مدنى على أن : « كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض ونصت المادة ٨٥٧ من ذات القانون على أن : « كل مالك فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه حر فى أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول دون استعمال باقى الشركاء لحقوقهم ولا يجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل الذى يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين ، كما أن المادتين ٤ و ٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢ وضعتا أحكام وضوابط البناء ، ونصت المادة ٢٣ من النظام النموذجى لاتحاد ملاك العقارات الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩ لسنة ٧٩ نفاذاً لنص المادتين ٧٣ و ٧٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على اختصاص مأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة بقولها : « لمأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تالى لإقرار ما تم » .

وحيث أنه فى ضوء أحكام هذه النصوص مجتمعة يحق للمطالب

بصفته أن يطلب الزام المعلن اليه بإعادة الحال الى ما كانت عليه على نفقته الخاصة وكذا الزامه بتعويض الأضرار التي حلت بالعقار نتيجة خطئه للتعهد والتعاضد في هذا الخطأ وقد ثبتت هذه الأضرار وحجم الأخطاء بمقتضى تقارير المهندسين الاستشاريين ومهندسي الإسكان بالوحدة المحلية وكذا بموجب الدعوى رقم لسنة باثبات الحالة وهذه المستندات موجودة تحت يد الطالب .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر الخ.

وذلك لكي يسمع الحكم بالزامه بأن يؤدي للطالب مبلغ
كتمويض عن الأضرار التي حلت بالعقار نتيجة خطئه وكذا الزامه بأن يعيد الحال الى ما كانت عليه بنفقات على حسابه الخاص والمصروفات ومقابل أتعاب للحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (١٩٧)

دعوى تعويض ضد مالك لتعمده تعطيل المصعد
نهائياً مع طلب مستعجل بفرض الحراسة
مادة ٢٧٩ و ١/٢٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩
والمادة ١٦٣ من القانون المدني

إنه في يوم

بناء على طلب السيد / المقيم
ومحل المختار مكتب الأستاذ المحامي
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه الى محل إقامة :
السيد / مالك المنزل رقم بجهة
..... والمقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

الطالب يستأجر الشقة رقم بالدور الخامس في المنزل
المملوك للمعلن اليه والكائن بجهة وذلك منذ خمسة عشر
عاماً ويصل الى الطابق المذكور بالمصعد الموجود بالعمارة منذ انشائها
وقد دأب المعلن اليه منذ شرائه للعمارة على الوقوف في سبيل انتفاع
السكان بالشقق المؤجرة لهم فأوقف المصعد منذ صيف عام
بحجة تعذر اصلاحه وظهر عدم صحة هذا الادعاء كما تسبب في عدم
وصول المياه الى مسكن الطالب بعد قيامه بتفجير المواسير التي تاكلت
ولم يتم باصلاحها وانتزع محرك المصعد وآلاته بحجة اصلاحه إلا انه
لم يتم بذلك مما يدل على أنه قصد الى تعطيله نهائياً وحرمان
المستأجرين من استعماله .

وإذ كان ضمان انتفاع الطالب بمسكنه لا يتأتى إلا برفع يد المعلن
اليه عن إدارة العمارة ووضعها تحت الحراسة بصفة مستعجلة وتعيين
حارس على العمارة ليتولى إدارتها وصيانتها وإجراء الإصلاحات

الضرورية مع التصريح له بشراء مصعد جديد وتركيبه فيها وتشغيله كل ذلك على حساب المعلن اليه خصمًا من الأجرة المطلوبة من المستأجرين .

وحيث أن هذا الطلب المستعجل لا يمنع من طلب الزام المعلن اليه بأن يؤدي للطالب تعويضاً قدره عما أصابه من أضرار مادية وأدبية عملاً بالمادة ١٦٣ مدني لتوافر أركان المسؤولية في حقه وحيث أن عقود الايجار المحررة مع المالك السابق تشير الى حق المستأجرين في استعمال المصعد وقد انتقلت هذه العقود بما تتضمنه مع حقوق والتزامات بما لا محل معه لأن يتنصل المعلن اليه من الالتزام باستمرار تشغيل المصعد .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه الخ وذلك لكي يسمع الحكم بما يلي :

أولاً : بصفة مستعجلة يفرض الحراسة القضائية على المنزل الموضع الحدود والمعامل بمصدر هذه الصحيفة والملوك للمعلن اليه وتعيين الطالب (أو حارس الجدول صاحب النور) حارساً عليه بلا أجر لاستلامه وإدارته وتحصيل الأجرة وشراء مصعد جديد من حسيطة الربيع والانفاق على الاصلاحات الضرورية ريثما ينتهى النزاع في هذا الشأن رضاء أو قضاء .

ثانياً : وفي الموضوع الزام المعلن اليه بأن يؤدي للطالب مبلغ على سبيل التعويض عن الأضرار المادية والأدبية التي أصابته نتيجة خطأ المعلن اليه مع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب في هذين الشقين من الطلبات وشمول الحكم في الشق الموضوعي بالنفذ المعجل وبلا كفالة .

ولأجل العلم

(١) إذا كان عقد الايجار قد تضمن بندا ينص على أن استعمال المصعد منحة من المالك وليس حقاً للمستأجر فإن ذلك يستفاد منه أن العقد لعلى المالك من الالتزام بصيانة المصعد ، لكن إغفال الحكم بحد دفاع المستأجرين من أنه حصل تعيل في هذا البند عن طريق التنفيذ يعتبر خطأ وقصور يعيب الحكم (الطعن رقم ٤٦٢ لسنة ٣٦ ق جلسة ٧١/٦/١ قاعدة ١١٦ ص ١٠٧ سنة ٢٣) .

صيغة رقم (١٩٨)

النظام النموذجي لاتحاد ملاك العقارات^(١)

الباب الأول

البيانات المتعلقة بالاتحاد

مادة ١ - اسم الاتحاد :

اتحاد ملاك العقار رقم بشارع بحى (أو مدينة
أو قرية) بمحافظة

مادة ٢ - أغراض الاتحاد :

أغراض الاتحاد هي ضمان حُسن الانتفاع وحُسن إدارة وصيانة
الأجزاء المشتركة فى العقار المشار اليه فى المادة السابقة .

مادة ٣ - مقر الاتحاد :

مقر الاتحاد هو (يحدد للمقر داخل المبنى أو خارجه) .

مادة ٤ - مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محدودة وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية
المختصة وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع
الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

(١) بتاريخ ١٩٧٩/٤/٢ صدر قرار وزير الإسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بإصدار
النظام النموذجي لاتحاد الملاك - منشور بالوقائع المصرية العدد رقم ١٤٠ فى
١٩٧٩/٧/١٦ .

الباب الثانى

ملكية العقار وعضوية الاتحاد

مادة ٥- ملكية الأجزاء المفروزة :

يتكوّن العقار من عدد طبقة تحتوى على عدد
شقة وبيانات ملكيتها كالآتى :

- ١- الطبقة (أو الشقة) رقم (١) مملوكة لـ
 - ٢- الطبقة (أو الشقة) رقم (٢) مملوكة لـ
 - ٣- الطبقة (أو الشقة) رقم (٣) مملوكة لـ
 - ٤- الطبقة (أو الشقة) رقم (٤) مملوكة لـ
 - ٥- الطبقة (أو الشقة) رقم (٥) مملوكة لـ
 - ٦- الطبقة (أو الشقة) رقم (٦) مملوكة لـ
- الخ

مادة ٦- أوضاع الملكية :

(أ) يمتلك العضو ملكية مفروزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهى تشمل ما أُنْصِفَ لاستعماله وحده ويصفه خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنباب المياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك الخوافذ والأبواب والشرفات

(ب) يمتلك العضو ملكية مشتركة الأجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك كالمواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

(ج) يمتلك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو

(١) الحد الأدنى لعدد الشقق أو الطبقات التى يسرى عليها هذا النظام ،ت شقق أو طبقات

الطبقة المملوكة له الأجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض^(١) والأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الأرضيات والمداخل والسلالم والأفنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات وطلعات المياه... الخ^(٢) .

مادة ٧- أعضاء الاتحاد :

أعضاء هذا الاتحاد هم ^(٣).

- ١- مالك (أو ممثل للملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم (أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام) ويعادل نصيبه من ملكية العقار^(٤) .
- ٢- مالك (أو ممثل للملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم (أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام) ويعادل نصيبه من ملكية العقار .
- ٣-
- ٤-
- ٥-
- ٦-
- ٧- .. بائع (أو ممثل بائعى) العقار بالتقسيط^(٥) :

(١) يراعى تحديد وضع الأرض فى الحالات التى يقتصر فيها لتمليك على المباني دون الأرض .

(٢) الأمثلة المذكورة فى البنود (١ ، ب ، ج) ليست على سبيل الحصر ويجوز الاضافة اليها أو الحذف منها حسب الأحوال .

(٣) الحد الأدنى لعدد الأعضاء ستة غير بائع العقار بالتقسيط ويعتبر ملاك الشقة أو الطبقة مالكا واحدا وإن تعددوا كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا بالاتحاد

(٤) يحدد نصيب العضو فى ملكية العقار وفقاً لما يملكه منسوباً الى قيمة العقار .

(٥) يحدد نصيبه بنسبة ما لم يسدد من أقساط الثمن وينقص هذا النصيب من نصيب المشترى منه بالتقسيط

مادة ٨ - انتساب العضوية :

يُصبح عضواً في الاتحاد كل من يمتلك وحدة من وحداته (شقة أو طبقة) في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك.

مادة ٩ - زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد في إحدى الحالتين الآتيتين :

- ١ - انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في العقار الى الغير بحيث لا يصح مالكاً لشقة أو طبقة فيه
- ٢ - تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة الى بائع العقار بالتقسيط .

مادة ١٠ - تمثيل ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة :

لملاك الشقة أو الطبقة - في حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد فإن تعذر اتفاقهم يعيّن من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار طبقاً لأحكام المادة (١١) .

مادة ١١ - تمثيل بائعي العقار بالتقسيط :

لبائعي العقار بالتقسيط - في حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد فإن تعذر اتفاقهم يعيّن من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم .

مادة ١٢ - الاخطارات بالتعديلات في العضوية :

تُخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل في عضوية الاتحاد او ملكية الأعضاء أو في ممثلي ملاك الطبقة أو الشقة أو ممثلي البائعين بالتقسيط خلال اسبوع من تاريخ وقوعه .

الباب الثالث

إدارة الاتحاد

مادة ١٣ - يتولى إدارة الاتحاد :

١- الجمعية العمومية للاتحاد .

٢- مأمور الاتحاد .

١- الجمعية العمومية للاتحاد

مادة ١٤ - تشكيل الجمعية العمومية :

تتكوّن الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه .

ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير أعضاء الاتحاد وفي هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت .

مادة ١٥ - دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون ٢٠٪ على الأقل من وحدات العقار أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

ويجب أن تسلّم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانوناً باليد مع توقيعهم بما يفيد التسليم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار ويحدد في الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده .

مادة ١٦ - الإنابة في الحضور :

لعضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو من ينوب عنه عضواً آخر بتوكيل عرقي مكتوب ولا يجوز للعضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد على أنه يجوز لممثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لممثل بائعي العقار بالتقسيم أن ينوب عنه أحد شركائه في الشقة أو الوحدة أو العقار .

مادة ١٧ - نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون أو في هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل في الأنصبه في العقار فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوى ثانية خلال الخمسة عشرة يوماً التالية ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحاً أي كان عدد الأعضاء الحاضرين وأياً كانت ملكيتهم .

مادة ١٨ - الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص في القانون أو في هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصبه .

مادة ١٩ - محاضر الجلسات :

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يُدون فيها زمان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسماءهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التي حازها كل قرار ويبلغ صور هذه المحاضر إلى الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٢٠ - اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة في العقار ولها على الأخص ما يأتي :

١- التصديق على نظام الاتحاد وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

٢- تعيين مأمور الاتحاد وعزله .

٣- تقرير أجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الأجر في حالة تقريره .

٤- الموافقة على إجراء تأمين مشترك على الأخطار التي تهدد العقار .

٥- الموافقة على إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يقترب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه

٦- تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التي تُفرض على الأعضاء .

٧- تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر وتحديد ما يُفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده .

٨- تحديد الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .

٩- النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن .

١٠- تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافأتهم ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد في هذا الاختصاص .

١١- منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .

١٢- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار .

١٣- اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٤- التصديق على الحساب الختامي للاتحاد .

١٥- فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة .

١٦- تصفية الاتحاد عند انقضائه .

٢- مأمور الاتحاد

مادة ٢١- تعيين المأمور :

يُعين المأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد أجر له .

مادة ٢٢- اختصاصات المأمور :

يتولى مأمور الاتحاد :

١- قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .

٢- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .

- ٣- الاشراف على أعمال الاتحاد فى النواحي الادارية والمالية .
- ٤- الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار .
- ٥- إعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة .
- ٦- اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤدّيها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .
- ٧- إعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبيّن فيه ما تم إنفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق .
- ٨- تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاءحتى فى مخاصمة أى من الأعضاء .

مادة ٢٣- اختصاص الأمور فى الأحوال العاجلة :

لمأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تالٍ لإقرار ما تم .

الباب الرابع

مالية الاتحاد

مادة ٢٤- السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى ١٢/٣١ من السنة التالية.

مادة ٢٥- موارد الاتحاد :

تتكوّن الموارد المالية للاتحاد من :

- ١- الاشتراكات التى يؤدّيها الأعضاء .
- ٢- العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة .

٢- التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم .

٤- ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

مادة ٢٦- الدفاتر :

يمسك مأمور الاتحاد دفترًا يسجل فيه إيرادات ومصروفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدة المحلية المختصة .

الباب الخامس

حقوق الأعضاء والتزاماتهم

مادة ٢٧- استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الأعضاء لحقوقهم أو يلحق الضرر بهم .

ولا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة في العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين .

مادة ٢٨- تكاليف الصيانة :

(أ) يتحمل العضو دون سواء نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفردة .

(ب) نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

(ج) يتحمل الأعضاء جميعاً نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو في هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه في العقار .

مادة ٢٩ - قروض الأعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضاً الى من يعجز من الأعضاء عن دفع حصته في نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه في ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتمكينه من أداء هذه الالتزامات .

ويكون هذا القرض مضموناً بامتياز على الجزء المفرز الذي يملكه وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة في العقار ، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقاً لحكم المادة ٨٩ من القانون المدني .

مادة ٣٠ - الامتناع عن أداء الالتزامات :

إنما امتنع عضو الاتحاد من أداء الاشتراكات أو التأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقاً للقانون أو لهذا النظام كان لمأمور الاتحاد أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمراً بالأداء طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

الباب السادس

في انقضاء الاتحاد

مادة ٣١ - أسباب الانقضاء :

ينقضى الاتحاد لأحد سببين .

- ١ - التعديل في ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك كتابة على استمراره .
- ٢ - هلاك العقار .

مادة ٣٢ - التصفية :

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد في حالة انقضائه وفقاً للقواعد التي تحددها .

الباب السابع

أحكام عامة

مادة ٣٣ - المأمور المؤقت :

يتولى المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد الى أن يتم تعيينه وله على الأخص :

١- اتخاذ إجراءات قيد الاتحاد في الوحدة المحلية المختصة .

٢- اعداد النظام القانوني للاتحاد .

٣- دعوة أول جمعية عمومية للاتحاد للخطر في :

(أ) التصديق على نظام الاتحاد .

(ب) تعيين مأمور الاتحاد .

مادة ٣٤ - إجراءات قيد الاتحاد :

على المأمور أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار وأسماء الملاك وأنصبتهم بالتقسيط إن وجد .

مادة ٣٥ - إجراءات استصدار نظام الاتحاد :

على المأمور المؤقت أن يدعو الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهرين على الأكثر من تاريخ قيد الاتحاد وذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

مادة ٣٦ - نسخ النظام :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقاً بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد القدامى والجديد صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

مادة ٣٧ :

تُعتبر الملاحظات الواردة في الهوامش جزءاً لا يتجزأ من هذا النظام .

الباب الثامن

أحكام إضافية^(١)

(١) للجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف ما تراه من أحكام بشرط ألا يتعارض وأحكام القانونين للنسب أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه أو أحكام النظام النموذجي .

الباب الثانى

دعاوى الأيجارات الزراعية

صيغة رقم (١٩٩)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية لتكرار
تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه
مادة ٣٥ من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨
المعدلة بالقانون ١٩٧٥/٦٧

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم الخ

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية استأجر المعلن اليه من الطالب ما
هو (تذكر مساحة الأرض المستأجر وحدودها) وذلك لقاء أجرة سنوية
قدراها تسدد فى

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد الأجرة رغم مرور شهرين على
انقضاء السنة الزراعية المستحقة عنها الأجرة فأندره الطالب بمقتضى
إنذار على يد محضر^(١) مؤرخ /.../... إلا أنه استمر فى الامتناع فأقام
ضده الدعوى رقم لسنة جزئى بطلب إخلائه
لعدم سداد الأجرة^(٢) لكنه قبل إقفال باب المرافعة فيها قام بالسداد ولم
يصدر الحكم بإخلائه امتثالاً لنص الفقرة الثالثة من المادة ٣٥ من
المرسوم ١٩٥٢/١٧٨ سالفه الإشارة^(٣).

(١) راجع صيغة الإنذار فى القسم الخاص بالإنذارات .

(٢) راجع صيغة هذه الدعوى من الصيغة رقم ٢٤ .

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة ٣٥ على أنه : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء
الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا إذا أخل للمستأجر
بالقزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن
يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد إنذار للمستأجر- قسح عقد الإيجار
وإخلاء للمستأجر من الأرض المؤجرة .

ونصت الفقرة الثانية من المادة على أنه : « لا يجوز طلب قسح عقد الإيجار »

وحيث أن إخلاء المعلن اليه أصبح واجباً بقوة القانون لتكرار التأخير في سداد الأجرة رغم إنذاره إذ تنص الفقرة الرابعة من المادة ٣٥ من المرسوم بقانون المشار اليه على أنه : « إذا تأخر المستأجر بعد ذلك في الوفاء بالأجرة المستحقة عليه أو بجزء منها في المدة المبينة بالفقرة الثانية وجب الحكم بفسخ عقد الايجار وإخلاء للمستأجر من الأرض المؤجرة فضلاً عن إلزامه بالأجرة المتأخرة » .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة يجلسها العلنية التي سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ وإخلائه من الأرض المؤجرة والموضحة المعالم والحدود بالعقد ويصدر هذه الصحيفة وإلزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للانتفاع مع إلزامه بالأجرة المتأخرة وقدرها والفوائد والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة .

ولأجل العلم .

« إخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره في أداء قيمة الايجار المستحق إلا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتأخره عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها » .

ونصت الفقرة الثالثة على أنه « يجوز للمستأجر أن يوفى بالأجرة المتأخرة كلها أثناء طلب المؤجر فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة أمام المحكمة الجزئية المختصة إلى ما قبل إقفال باب المرافعة وفي هذه الحالة لا يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض للمؤجرة » .

صيغة رقم (٢٠٠)

دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية

بانتهااء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦

مادة ٣٣ مكرراً (ز) من المرسوم بقانون رقم

١٧٨/١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل

المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى

تاريخه أعلاه الى محل اقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ/..//... أجز الطالب

للمعلن اليه مساحة قدرها (تذكر المساحة والحدود) .

وحيث أن المادة ٣٣ مكرراً (ز) من المرسوم بقانون رقم ٧٨ لسنة

١٩٥٢ المستبدلة بمقتضى القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ نصت على أن :

« تنتهى عقود إيجار الأراضى الزراعية نقداً أو مزارعة السارية وقت

العمل بأحكام هذا القانون بانتهااء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، ما لم

يتفق الطرفان على غير ذلك .

ولما كان عقد الايجار مبرماً فى تاريخ سابق على ١٩٩٢/٦/٢٩ .

تاريخ نفاذ القانون - ومن ثم فإن الطالب يستفيد من الرخصة التى أتى

بها النص الجديد ويحق له أن يطلب إخلاء المعلن اليه من أرض التداوى

(١) المنشور بالجريدة الرسمية - العدد ٣٦ مكرراً فى ١٩٩٢/٦/٢٨ ويعمل به من

اليوم التالى لنشره أى من ١٩٩٢/٦/٢٩ .

وقد أعذره بذلك بانذار على يد محضر بتاريخ/.../... أبدى فيه رغبته
فى إخلائه وتسلم الأرض وتأكيداً لهذه الرغبة أقام الطالب الدعوى الماثلة
بنفس الطلبات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها
بجهة..... يجلسها التى ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف
من صباح يوم الموافق لى يسمع الحكم بانتهاء عقد
الايجار المؤرخ/.../... والزام المعلن اليه بتسليم الطالب الأرض
للمؤجرة موضوع هذا العقد خالية وصالحة للانتفاع وكذا المصروفات
ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاز المعجل الطليق من
الكفالة.

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠١)

دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بإخلائه
منها للإخلال بالتزام جوهرى يقضى به العقد
مادة ٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢ المعدلة
بالقوانين أرقام ٤٠٥/٥٣ و ٥٥/٥٥ و ٦٦/٨٧ و ١٩٧٥

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية استأجر المعلن اليه من الطالب ما
هو (تذكر مساحة الأرض المستأجر وحدودها) بأجرة سنوية قدرها
..... وقد فوجئ الطالب بتاريخ .../.../... (يعد سريان الايجار بكذا
شهر) أن المعلن اليه يقوم بوضع بعض الأتربة والزلط والأسمنت
ببعض أجزاء من الأرض المؤجرة رغم تعهده فى العقد بالمحافظة على
الأرض وزراعتها وبذل العناية المألوفة وقد ثبت هذا الإهمال الجسيم
والإخلال الجوهرى بشروط العقد وذلك بمقتضى المحضر رقم
أحوال الذى تحرر ضد المعلن اليه بناء على شكوى من الطالب .

وحيث أن المادة ١٥١ من قانون الزراعة المستبدلة بالمادة رقم ٢
لسنة ١٩٨٥ نصت فى فقرتها الثامنة على حظر ارتكاب المستأجر لأى
فعل من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها ونصت
على عقاب المخالف بالحبس والغرامة ولازال محضر الأحوال المحرر ضد
المعلن اليه محل تحقيق ولم تتصرف فيه النيابة بعد .

وحيث أنه وعملاً بنص المادة ١/٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ (١) يحق للطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه من أرض التداعي للإخلال بالتزاماته الجوهريّة المترتبة على العقد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الحضور أمام محكمة الجزئية الكائنة بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار المبرم بينه وبين الطالب (٢) وإخلائه من أرض التداعي الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة والعقد والزامه بتسليمها للطالب وكذا المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم (٣) .

(١) نصت على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأطنان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا إذا لخل المستأجر بالتزام جوهري يقضى به القانون أو العقد وفي هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد إنذار المستأجر - فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

(٢) يتعين أن يسبق رفع الدعوى إنذار للمستأجر حتى لا يحكم بعدم قبولها .

(٣) يجوز أيضاً للمؤجر تحريك الدعوى الجنائية بطريقة الجسمة المباشرة عملاً بالمادة ٣٤ من المرسوم بقانون سالف الذكر .

صيغة رقم (٢٠٢)

دعوى من مؤجر ضد مستأجر أرض زراعية
بعرض مبلغ يعادل أربعين مثل الضريبة العقارية
للفدان ولمدة خمس سنوات مقابل إخلاء الأرض
مادة ٣٣ مكرراً (ز) من المرسوم بقانون رقم
١٧٨/١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / للحامى بـ
أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى
تاريخه الى محل اقامة :

السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنه بالآتى

يملك الطالب أرضاً زراعية بناحية وبموجب عقد ايجار
مؤرخ (تاريخ سابق على ١٩٩٢/٦/٢٩) اجر جزءاً من هذه الأرض
للمعلن اليه مساحته سهم قيراط فدان
ومحددة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الجزء للمؤجر من الأرض) .
وتعددت الأجرة السنوية بمبلغ للفدان .

وحيث أن الفقرة الأخيرة من المادة ٣٣ مكرراً (ز) المستبدلة
بموجب القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تنص على أنه : « إذا رغب المؤجر
فى بيع الأرض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبينة فى الفقرة الأولى -
وهى المحددة بانتهااء النورة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ كان للمستأجر أن
يختار بين شرائها بالسعر الذى يتفق عليه أو أن يخلى الأرض بعد
تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن لمدة المتبقية من العقد ويحسب
هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية

أوأن يستمر مستأجراً للأرض الى حين انتهاء المدة المشار اليها في
الفقرة السابقة .

وحيث أن مفاد هذا النص أن التعديل الذي أُدخل على المرسوم
بقانون ٥٢/١٧٨ بمقتضى القانون رقم ٩٢/٩٦ سالف الإشارة والذي
بدا سريانه منذ ١٩٩٢/٦/٢٩ قد منح الطالب بصفته مؤجراً رخصة
عرض أربعين مثل الضريبة العقارية لكل فدان من الأرض المؤجرة
مضروباً في خمس سنوات التي تنتهى بها دورة زراعة ١٩٩٧/٩٦ وذلك
مقابل اخلاء المستأجر (المعلن اليه) للأرض (١) .

وحيث أن الطالب وهو يعرض هذا المبلغ (أربعين مثل للضريبة×
عدد الأقدنة × ٥ سنوات) (٢) مبتغياً إنهاء عقد الايجار واسترداد الأرض
خصوصاً وأن المعلن اليه رفض شراءها بالمبلغ الذي حدده الطالب كما أن
مال الأرض سيكون للطالب وذلك بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها
بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة
والنصف من صباح يوم الموافق لسماعه الحكم
باخلاء الأرض المؤجرة بموجب العقد المؤرخ/.. وتسليمها
للطالب وذلك مقابل سداد الطالب مبلغاً يعادل أربعين مثل الضريبة
العقارية بالنسبة للفدان الواحد ولمدة خمس سنوات والمصروفات
ومقابل الاتعاب (٣) .

ولأجل العلم .

(١) و (٢) لو افترضنا أن الضريبة العقارية المقررة عن الفدان الواحد مثلاً ٤٠ ج وأن
المستأجر يستأجر ٣ أفدنة فإن المبلغ الواجب على المؤجر عرضه على المستأجر
حتى يخلي الأرض هو ٥×٣×٤٠ = سنوات ٦٠٠ ج ما لم يقتل المستأجر شراء
الأرض بالاتفاق مع المؤجر أو يستمر حتى ١٩٩٧ .

(٣) يجوز ابتداء هذا المبلغ خزينة للحكمة بدلاً من عرضه في الجلسة .

صيغة رقم (٢٠٣)
دعوى طرد مستأجر أرض زراعية أجراها من
الباطن بالمخالفة للمادة ٣٣ مكرراً (و)
من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحله
المختار مكتب الأستاذ / المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى
تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ .../.../... لجر الطالب
للمعلن اليه الأول ماهو (تذكر مساحة وحدود الأرض) ولدة سنتين
وبأجرة سنوية قدرها

وبتاريخ فوجيء بأن المعلن اليه قام بتأجير الأرض للمعلن
اليه الثانى (المستأجر من الباطن) وذلك بحجة أن المعلن اليه الأول
(المستأجر الأصلى) استدعى للخدمة فى القوات المسلحة وأن من حقه
قانوناً أن يؤجر الأرض فترة تجنيده . لكن الثابت أن المعلن اليه الأول لم
يجند أو يستدعى أو يستبقى بالقوات المسلحة وإنما تطوع بها ومن ثم
لا يستفيد من الاستثناء الذى أورده نص المادة ٢٣ مكرراً (و) الذى
جرى على أنه لا ينتهى ايجار الأراضى الزراعية إذا جند للمستأجر أو
استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة
أن يؤجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة على
أن ينتهى عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها

مدة التجنيد أو الاستدعاء ويسرى حكم الفقرة السابقة على مالك الأرض الزراعية الذى يؤجر أرضه بسبب تجنيده أو استدعائه للخدمة فى القوات المسلحة .

وحيث أن مقضى هذا النص وعلى ما جرت به أحكام القضاء وأراء الفقه أنه يشترط لتطبيق الاستثناء الوارد بالمادة أن يكون المستأجر ملزماً بالبقاء فى القوات المسلحة سواء كان ذلك عن طريق التجنيد أو الاستدعاء . أما إذا كان المستأجر قد تطوع فى القوات المسلحة بعد انتهاء المدة الإلزامية فإن الاستثناء لا يمكن إعماله كما أن الحكمة من هذا الاستثناء لا تتوافر إذا كان البقاء فى القوات المسلحة اختيارياً (١) .

وحيث أنه متى كان ذلك وكان الثابت أن المعلن إليه الأول قد خالف شروط العقد وخرج على أحكام القانون الأمر الذى يحق معه للطالب أن يطلب طرده هو ومن أجر له من الباطن (المعلن إليه الثانى) .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم بطردهما من أرض التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار والزامهما بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستفادة وكذا المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل المطهر من الكفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .
ولأجل العلم .

(١) راجع : أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى للمستشار / محمد عزمى
البكرى - الطبعة السابعة سنة ١٩٩٢ بند ٨٩ ص ١٥٢

صيغة رقم (٢٠٤)

دعوى إخلاء مستأجر من أرض بور^(١) مادة ٥٦٣/أ مدنى

إنه فى يوم

..... تنقل للبيلاجة من الصيغة رقم (٦٧) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ/.. ... أجر الطالب للمعلن اليه أرضاً
بور مساحتها محدبة الحدود الآتية : الحد البحرى :
..... الحد القبلى : الحد الشرقى :
الحد الغربى : لمدة ثلاث سنوات واتفق فى العقد على أن
تكون الأجرة السنوية وعلى أن يقوم المعلن اليه
باستصلاح الأرض خلال السنة الأولى ثم زراعتها واحدة فى كل
من السنتين الثانية والثالثة .

وحيث أنه قد مضى عام وثلاثة أشهر على تحرير العقد دون أن
يسدد المعلن اليه أجرة السنة الأولى فأرسل اليه الطالب إنذاراً على يد
محضر بتاريخ/.. ... يخطر فيه بضرورة الوفاء بالأجرة عن
الستين الأولى والثانية حيث نص العقد على دفعها مقدماً كل عام ومع
ذلك فقد انقضت مهلة الإنذار دون سدادها الأمر الذى لم يعد معه أمام

(١) العبرة فى وصف الأرض بأنها بور أو زراعية يقتضى التعرف على طبيعة العين
المؤجرة لتحديد القانون الواجب التطبيق عليها ويرجع فى ذلك لما تضمنه عقد
الايجار من بيان لها متى جاء مطابقاً لحقيقة الواقع باعتبار أن المناط فى تكييف
العقد إنما هو بوضوح الإرادة وما اتجهت اليه وليس بما أطلقه المعاقدون على
تعاقدهم من أوصاف أو ضمنوه من عبارات متى تبين أن هذه الأوصاف
والعبارات تخالف حقيقة مرماهم . (الطعن المدنى رقم ١١٠٩ لسنة ٥٤ ق جلسة
١٩٥٩/٥/٢١ الستة ١٠ المكتب الفنى) .

الطالب ثمة محيص من الالتجاء الى القضاء بطلب إخلائه لعدم سداد
الأجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف من الصيغة رقم
(٦٧) ثم يُقال :

وذلك لكي يسمع الحكم بإخلائه من أرض التداعى المبينة المعالم
والحدود بصدر الحقيقة وعقد الايجار والزامه بتسليمها للطالب
والمصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بدون كفالة.
مع حفظ حقوق الطالب في الأجرة المتأخرة وسائر حقوقه الأخرى.
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٥)

دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية تحددت

فيها فترة دفع الأجرة بدورة زراعية

مادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨

المستبدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥

ومادة ٥٦٣ (أ) مدنى والمادة الثالثة

من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم

وحطه المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا للحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :

السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ/..../... استأجر المعلن اليه من الطالب

أرضاً زراعية مساحتها سهم قيراط فدان

بزمam والمحددة بالحدود الآتية :

الحد الشرقى : الحد لاقبلى : الحد الغربى :

..... الحد البحرى : وتحددت قيمة الأجرة باثنين وعشرين

للمضريبة العقارية السارية (مادة ٢ من القانون ٩٦/٩٢) .

وحيث أن المعلن اليه لم يسدد الأجرة عن السنة الزراعية المنتهية

فى وقد قام الطالب بإعذاره بمقتضى إنذار على يد محضر

قبل انتهاء المدة بثلاثة أشهر^(١) ومع ذلك ظل على امتناعه عن سداد

الأجرة مما يحق معه للطالب أن يقيم هذه الدعوى بطلب إخلائه عملاً
بأحكام المواد ١/٥٦٣ مدنى والمادة الثالثة والمادة ٣٥ من المرسوم بقانون
رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢. المعدل بالقانون رقم ٩٢/٩٦ .

بضياء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليه بصورة من
هذه الصحيفة وكلفته الحضور (٢) أمام محكمة الجزئية
الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة
اللّه ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم
الموافق لسماعه الحكم بإخلائه من الأرض الموضحة المعالم
والحدود بصلب الصحيفة وعقد الايجار المشار اليه فيها والزامه
بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها إلا من الأشياء والأدوات الزراعية
الملوكة للطالب وكذا الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم
بالنفاذ المعدل المطبق من الكفالة .

ومع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

(١) تنص المادة ١/٥٦٣ مدنى على أنه فى الأراضي الزراعية والأراضى البور إذا كانت
المدة المعيّنة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة
أشهر فإذا كانت المدة أقل من ذلك يجب التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع
مراعاة حق المستأجر فى الحصول وفقاً للعرف .

(٢) يجب أن يسبق رفع هذه الدعوى إنذار للمستأجر قبل انتهاء المدة بثلاثة
أشهر عملاً بالمواد ١/٥٦٣ و ٥٨٦ مدنى والمواد ٣٥ و ٣٥ مكرراً من المرسوم
بقانون رقم ١٧٨/٥٢ والمادتين ٢ و ٣ من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

صيغة رقم (٢٠٦)
دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية
للتأخير فى سداد الأجرة
مادتان ٣٣ و ٢/٣٥ من المرسوم بقانون
٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢
والمادة ٣ منه

إنه فى يوم

..... بناء على طلب السيد/ المقيم

..... محله المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

السيد/ للمقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بعدد إيجار أرض زراعية مؤرخ/.. /... استأجر المعلن اليه من الطالب قطعة أرض مساحتها محددة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الأرض) وتحددت الأجرة السنوية باثنين وعشرين مثلاً للضريبة العقارية التى كانت سائدة وقت توقيع العقد ومدة العقد ثلاث سنوات واتفق على أن تسدد الأجرة سنوياً عند انتهاء السنة الزراعية .

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد الأجرة رغم مرور شهرين على انتهاء السنة الزراعية وقد أعذره الطالب بالسداد بمقتضى إنذار على يد محضر^(١) إلا أنه لم يمثل وانقضت مهلة الإنذار دون سداد المعلن اليه الأجرة .

(١) يجوز أن يكون الإعذار بخطاب بدون مظروف موصى عليه مصحوب بعلم الوصول (مادة ٥٨٦ مئضى) .

ولما كانت المادة ٣٥/٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/٥٢ المعدلة بالقانونين رقم ٦٧/٧٥ تنص على أنه لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره فى أداء قيمة الايجار المستحق إلا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها . وكانت المادة ٥٨٦/١ من القانون المدنى التى تنطبق أيضاً على وقائع هذه الدعوى بمقتضى نص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ / ٥٢ المشار اليه .

ولما كان ذلك فمن حق الطالب أن يطلب إخلاء المعلن اليه للتأخير فى سداد الأجرة حيث أصبح عقد الايجار مفسوخاً لعدم السداد .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائنة بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار والزامه بتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال مع تحميله المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة وشموله الحكم بالنفاذ المعجل الطليق من الكفالة .

مع حفظ حق الطالب فى اتخاذ الاجراءات التحفظية ضد المعلن اليه وفاءً للأجرة المتأخرة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٧)

دعوى طرد مستأجر من أرض زراعية

لتأجيرها من الباطن

مادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ / ٥٢

والمادة ٥٩٣ مدنى والمادة الثالثة من القانون

رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى محل اقامة :

(السيد/..... (المستأجرالأصلى) والمقيم
..... متخاطباً مع

(السيد/..... (المستأجر من الباطن) والمقيم
..... متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ .. / .. /.... أجر الطالب
للمعلن اليه الأول ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) بأجرة
سنوية قدرها وتحددت مدة العقد بـ وقد فوجئ
الطالب بتواجد المعلن اليه الثانى بالأرض وبالتحرى علم أن المعلن اليه
الأول أجراها من الباطن .

أو ... أجر من الباطن جزءاً منها مساحتها

أو يقال ... وبالتحرى علم الطالب ان المعلن اليه الأول أدخل المعلن
اليه الثانى معه شريكاً فى الأرض ، وقد قام الطالب بإثبات هذه المخالفة
وفقاً لما جاء بالمحضر الانارى رقم ٤٠٠..... لسنة

او . وقد قام الطالب برفع دعوى مستعجلة باثبات الحالة وجاء تقرير الخبير مؤكداً هذه الواقعة (المخالفة) .

ولما كان نص المادة ١/٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ / ٥٢ المعدل يحظر على المستأجر للأرض الزراعية أن يؤجرها من الباطن للغير أو يشاركه فيها وهذا الحظر أكدته المادة ٥٩٢ مبنى التى تسرى أيضاً على وقائع هذه الدعوى عملاً بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ التى تقضى بتطبيق أحكام الايجار الواردة فى القانون المدنى على عقود ايجار الأراضى الزراعية المبرمة من تاريخ العمل بهذا القانون (١).

وإذا كان من حق الطالب إزاء مخالفة المعلن اليه الأول لأحكام القانون ونصوص العقد (الذى يحظر عليه التأجير من الباطن) أن يطلب إما الحكم ببطالان العقد (٢) وإعادة الحال الى ما كانت عليه واسترداد الأرض المؤجرة أو أن يطلب طرد المعلن اليه الأول لمخالفة شروط العقد والقانون وطرد الثانى للغصب .

وحيث أن المحكمة المختصة قيمياً (٣) بنظر هذه الدعوى هى المحكمة الجزئية امتثالاً لنص المادة ٣/٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ المعدل سالف الذكر .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهما بصورة

(١) وهو ١٩٩٢/٦/٢٩ .

(٢) يرى البعض أن البطلان للنصوص عليه فى المادة ٣/٣٢ هو جزء على مخالفة الفيد الأول الوارد بالفقرة الأولى منها وهو وجوب تأجير الأرض الزراعية لمن يزرعها بنفسه - محمد عزمى البكرى ، المرجع السابق - للطبعة السابعة بند ١٠ ص ٥٧ .

(٣) أريد بهذا الاختصاص الاستثنائى التيسير على صغار المزارعين والمستأجرين بعدم تكبدتهم مشقة السعى الى المحكمة الابتدائية .

من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الجزئية^(١)
الكائنة بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد ابتداء من الساعة
الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم
بطردهما من الأرض الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد
الايجار المؤرخ /.. /.. .. والزامهما بتسليمها للطلاب خالية مما يشغلها
وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم
بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروبيها .

ولأجل العلم .

(١) الاختصاص المحلي للمحكمة الجزئية الواقع في دائرتها موضوع التنازع .

صيغة رقم (٢٠٨)

إنذار من مالك أرض زراعية الى مستأجرها

بسداد الأجرة

مادة ٢/٣٥ من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨

المعدل والمادة ٥٨٦ من القانون المدني

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم

ومحل المختار مكتب الأستاذ /..... للمحامى ب.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأنذره بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ/.. /... استأجر المعلن اليه

من الطالب قطعة أرض زراعية بناحية حوض

مساحتها محدودة بالحدود الآتية : (تذكر حدود الأرض)

وذلك مقابل أجرة نصف سنوية قدرها تدفع فى الأسبوع

الأول من يونيه والأسبوع الأول من ديسمبر طبقاً للبند

من العقد الذى نص على اعتباره مفسوخاً بدون أى إجراء فى حالة

التأخير فى سداد الأجرة فى هذه المواعيد المحددة به .

وحيث أن المعلن اليه تأخر فى سداد القسط الأول رغم مرور أكثر

من خمسة عشر يوماً على تاريخ استحقاقه وهو ما يحق معه للطالب

أن ينذره بالسداد طبقاً لأحكام القانون وشرعية العقد .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه أعلنت المعلن اليه بصورة
من هذا الإنذار ونبهت عليه بسداد الأجرة المستحقة وقدرها في
مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إعلان هذا الإنذار وأنذرت في حالة عدم
السداد بأن الطالب سوف يتخذ اجراءات طرده من الأرض بصفة
مستعجلة وقسح العقد وإتخاذ الاجراءات القانونية التحفظية وفاء لدين
الأجرة وقد أعذر من أنذر .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٠٩)

دعوى إخلاء مستأجر أرض زراعية

للمتنازل عن الايجار

مادة ٣٢ من المرسوم بقانون ١٧٨/٥٢ والمادة ٥٩٣ مدنى والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ المحامى بجهة

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :

(١) السيد/..... (المستأجرالأصلى) المقيم
..... متخاطباً مع

(٢) السيد/..... (المتنازل له عن الايجار) المقيم
..... متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بمعد ايجار مؤرخ .. /.. /.. .. استأجر المعلن اليه الأول من الطالب
أطياناً زراعية بزمam بناحية بحبوس
مساحتها محددة بالحدود الآتية (تذكر الحدود) وبالأجرة
المشار إليها فى العقد ولمدة الواردة فيه .

وحيث أنه بتاريخ .. /.. /.. .. تنازل المعلن اليه الأول للمعلن اليه
الثانى عن الأرض المؤجرة .

أو .. وحيث أنه بتاريخ .. /.. /.. .. تنازل المعلن اليه الأول للمعلن اليه
الثانى عن جزء من الأرض المؤجرة مساحته وقد قام الطالب
بإثبات ذلك بموجب (محضر إدارى أو شكوى . لو دعوى
اثبات حالة ... أو تقرير خبير) .

ولما كان مؤدى نصوص المواد ١/٣٢ من المرسوم ١٧٨/٥٢ و١/٥٨٣ مدنى وللمادة الثالثة من القانون ١٩٩٢/٩٦ مجتمعة أنه لا يجوز للمستأجر الخروج على شروط الاتفاق أو مخالفة القانون بشأن حظر التنازل عن الإجارة للغير وكان من حق الطالب وقد ثبتت المخالفة فى حق المعلن اليه الأول أن يطلب إخلاء من الأرض المؤجرة وقد اختصم المتنازل له لكى يشمل حكم الإخلاء باعتباره واضحاً يده على أرض التداعى بلا سند من القانون أو العقد وتختص المحكمة الجزئية بالحكم فى هذه الطلبات عملاً بنص المادة ٣/٣٢ من المرسوم بقانون سالف الذكر .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذه الصحيفة وكلفتها الحضور أمام محكمة الجزئية الكائنة بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة أفرنكى من صباح يوم الموافق لسماعهما الحكم باخلائهما من أرض التداعى الموضحة المعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ ... /... /... مع الزامهما بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاد المعجل الطليق من الكفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٠)

دعوى من مستأجر أرض زراعية أُخلت منها
بسبب صدور ترخيص بإقامة مصنع عليها
بطلب العودة لعدم تنفيذ المؤجر الغرض الذي
من أجله أُخلت الأرض
مادة ٣٥ مكرراً (ب) من المرسوم قانون ١٩٥٢/١٧٨

ملحوظة :

نرى أن الدعوى تُرفع بطلب يُقدم للمقاضى الجزئى وليس بتكليف
بالحضور (أنه فى يوم) لأن النص جرى كما يلى :

« وإذا لم يبدأ المؤجر فى تنفيذ الغرض الذى من أجله أُخلت الأرض
المؤجرة خلال سنة من تاريخ الإخلاء كان للمستأجر الحق فى العودة
الى الأرض المؤجرة بذات شروط عقد الايجار بناء على طلب يقدمه الى
المحكمة الجزئية المختصة » .

وعلى هذا فإن الصيغة تكون كالاتى :

السيد/ رئيس محكمة الجزئية المدنية .

تحية طيبة وبعد ..

مقدمه لسيادتكم/ المقيم ومحلله المختار

مكتب الأستاذ / للحامى

ضد

السيد/ المقيم

الموضوع

بتاريخ صدر حكم فى القضية رقم جزئى

..... قضى بانتهاء عقد الايجار المؤرخ /.../... للميرم بين الطالب
والمطلوب ضده وإخلاء الطالب من الأرض الزراعية موضوع هذا العقد

تأسيساً على أنه قد صدر قرار ترخيص من الجهة الإدارية المختصة ببناء مصنع على هذه الأرض ونفاذاً لهذا الحكم أخلى الطالب الأرض وسلمها للمطلوب ضده كما تقاضى الطالب التعويض الذى أشار اليه الحكم وذلك نفاذاً للمادة ٣٥ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ .

وحيث أنه قد مضت ستة من تاريخ الاخلاء ولم يبدأ المطلوب ضده (المؤجر) فى تنفيذ الغرض الذى من أجله أخلت الأرض المؤجرة وكان يحق للطالب عملاً بالفقرتين الأخيرتين من المادة ٣٥ مكرراً (ب) ، سائلة الإشارة أن يعود الى الأرض المؤجرة بذات شروط عقد الايجار بناء على طلب يقدمه الى المحكمة الجزئية المختصة ، .

بخاء عليه

يطلب الطالب الحكم بقبول هذا الطلب شكلاً وفى الموضوع بعودة الطالب الى الأرض المؤجرة والسابق إخلاؤه منها بالحكم رقم لسنة جزئى بذات شروط عقد الايجار المحكوم بانتهاقه والمؤرخ /.../... والمهرم بين الطالب والمطلوب ضده مع إلزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

فالمرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب وحاقطة المستندات المرفقة
تحديد اقرب جلسة لنظر الموضوع .
والسلام عليكم ورحمة الله .

وكيل الطالب

صيغة رقم (٢١١)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بالزام المؤجر
بنزع الآبار ومصارف المياه من الأرض المؤجرة
مادة ٣٣ مكرراً (ب) من المرسوم ٥٢/١٧٨ ومادة
٢/٥٦٧ والمادة ٣ من القانون ٩٢/٩٦

إنه فى يوم تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ .../.../... استأجر الطالب
من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) بأجرة نصف
سنوية قدرها ولدة سنة قابلة للتجديد طبقاً لشروط
التعاقد .

وحين تسلم الطالب الأرض المؤجرة وبدأ فى اتخاذ اجراءات زراعتها
فوجىء بوجود بعض الآبار ومصارف المياه بالناحية القبلية وهو ما
يعوق استغلالها ويجعلها غير صالحة للغرض الذى أجزت من أجله .

وحيث أن المادة الثالثة من القانون رقم ١٩٩٢/٩٦ نصت على
سريان أحكام القانون المدنى على عقود الأراضى الزراعية التى تبرم
اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون وكان العقد قد أبرم بعد صدوره
ومن ثم يسرى حكم المادة ٢/٥٦٧ مدنى على وقائع هذه الدعوى حيث
يلتزم المعلن اليه بوصفه المؤجر بأن يقوم بنزع الآبار ومصارف المياه
من الأرض المؤجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ (١) .

(١) الاختصاص يكون للمحكمة الجزئية المختصة طبقاً للمادة ٣٩ مكرراً من
المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥
والمادة ٤٣ مرافعات .

وذلك لكي يسمع الحكم بالزامه بنزح الآبار ومصارف المياه من
أرض التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار
المشار اليه فيها والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم
بالنفاذ .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٢)

دعوى ضد مستأجر أرض زراعية بطلب الزامه
بسداد نفقات صيانة المساقى والمراوى
الفرعية الواقعة فى الأرض المؤجرة
مادة ٣٣ مكرراً (ج) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢
المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى بـ
أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى
تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :
السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ /../... أجبر الطالب
للمعلن اليه قطعة مساحتها (تذكر مساحة وحدود الأرض) بأجرة
سنوية مقدارها وأتفق فى البند الثامن من العقد على أن يسدد
المستأجر (المعلن اليه) الى المؤجر (الطالب) مبلغ كل ثلاثة
أشهر كمقابل لصيانة المساقى والمراوى الفرعية الواقعة فى الأرض
المؤجرة وأن هذا المبلغ الدورى لا يخل بسداد الأجرة فى الميعاد المحدد
فى البند من العقد .

وقد مضت خمسة شهور منذ تاريخ التعاقد دون أن يسدد للمعلن
اليه هذه النفقات الدورية فأأنذره الطالب بانذار على يد محضر بالسداد
ومنحه مهلة أسبوعين إلا أنه لازال على موقفه ممتنعاً عن السداد بلا
مبرر قانونى ومخالفاً بذلك لشروط العقد .

وحيث أن المادة ٣٣ مكرراً (ج) من المرسوم بقانون رقم

١٧٨/١٩٥٢ المستبعدة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ نصت على أن :
« يلتزم المستأجر بالإضافة الى الأجرة المحددة وفقاً لأحكام القانون
بأثنين وعشرين مثلاً من الضريبة الأصلية بأجر الرى وفقاً للفئات
المقررة قانوناً إن وجدت وما يفرضه القانون من الضرائب على
المستأجر للأرض الزراعية كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمرابى
والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة ما لم يتفق على
غير ذلك .

وحيث أن مقتضى هذا النص أن الأصل هو التزام المستأجر بصيانة
وتطهير المساقى والمرابى الموجودة فى الأرض المؤجرة له وأنه يجوز
الاتفاق على أن يتحمل المؤجر هذا العبء مقابل ما يتفق عليه بين
الطرفين من أجر لهذه الصيانة الدورية وهو ما تراضى بشأنه الطرفان
واتفقا على استناد موضوع الصيانة للمؤجر بوصفه يؤجر مساحات
أخرى بنفس الالتزام وهو ما يسهل عملية الصيانة الدورية لأرض
المعلن اليه والأراضى الأخرى ومن ثم فإن مخالفة المعلن اليه لما اتفق
عليه يكون مخالفة للقانون ذاته وهو لم يمثل للمساعى الودية ولم
يستجب للإعذار بما لم يعد معه أمام الطالب ثمة مندوحة من الالتجاء الى
القضاء للحكم بالزامه بالوفاء نفاذاً لشريعة العقد ونص القانون .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها
بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة
والنصف من صباح يوم لسماعه الحكم بالزامه بكامل قيمة
نفقات الصيانة الدورية للمساقى والمرابى والمصارف طبقاً لما جاء بصدر
الصحيفة وعقد الايجار المشار اليه فيها وكذا الزامه المصروفات ومقابل
الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بلا كفالة . مع حفظ سائر حقوق
الطالب الأخرى .
ولأجل العلم .

(١) الاختصاص للمحكمة الجزئية عملاً بالمادة ٣٩ مكرراً من الرسوم بقانون
١٧٨/٥٢ وكذلك للمادة ١/٤٣ من لوائح .

صيغة رقم (٢١٣)

دعوى إنهاء عقد إيجار وإخلاء مستأجر أرض زراعية صدر ترخيص من السلطة المختصة بإقامة مصنع عليها مادة ٣٥ مكرراً (ب) المعدلة

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بـ
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :
السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ/.. /... لجر الطالب
للمعلن اليه مساحة قدرها (تذكر المساحة والحدود) بأجرة
سنوية قدرها ولدة

وحيث أنه بتاريخ/.. /... أصدرت السلطة المختصة قراراً
بالترخيص بإقامة مصنع على الأرض المؤجرة .

أو .. وحيث أنه صدر قرار بتقسيم الأرض طبقاً للقانون رقم ٢
لسنة ٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى .

أو .. وحيث أن جهة التنظيم بالوحدة المحلية أصدرت ترخيصاً
بإقامة بناء على الأرض المؤجرة .

ولما كان يحق للمطالب عملاً نص المادة ٣٥ مكرراً (ب) من المرسوم
بقانون ١٦٧٨/١٩٥٢ أن يطلب إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المعلن اليه من
الأرض المؤجرة وقد أُنذره بذلك طبقاً للقانون (راجع الصيغة رقم ٥٠)

كما وأن الطالب قد أبدى استعداده لتعويض المعلن اليه بمائتي مثل الضريبة العقارية المقررة على الأرض المؤجرة نفاذاً للفقرة الثانية من المادة ٣٥ مكرراً (ب) سالف الذكر المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمع الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ .../.../... المبرم بين الطالب والمعلن اليه وإخلائه منها والزامه بتسليمها للطالب اعتباراً من نهاية السنة الزراعية^(١) مع استعداد الطالب لتعويضه بمائتي مثل الضريبة العقارية المقررة على الأرض المؤجرة وفقاً لأحكام القانون ومع تحمل الطالب المصروفات ومقابل إتعايب المحاماة .

ولأجل العلم .

(١) يجوز في حالة الضرورة الحكم بالإخلاء قبل انتهاء السنة الزراعية مع الزام المؤجر بالإضافة الى قيمة التعويض المشار اليها بقيمة الزراعة في الأرض عند الحكم بالإخلاء .

صيغة رقم (٢١٤)

إشكال فى حجز إدارى موقع من جمعية
تعاونية زراعية وفاء لدى أجرة على المستأجر
مادة ٣٦ مكرراً (هـ) من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ/ المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ رئيس الجمعية التعاونية بجهة بصفته ويعلن
بمقرها بجهة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب تعهد كتابى مؤرخ /././..... أوكل السيد/.....
مالك الأرض الزراعية بجهة والبالغ مساحتها وحدودها
..... الى الطالب إدارة وتاجير أرضه ووكله فى تحصيل الأجرة
وبناء على هذه الوكالة أجر المعلن اليه للطالب جزءاً من هذه الأرض
ابتداء من تاريخ بأجرة مقدارها اتفق على سدادها
بعد جنى محصول الزرعة الأولى فى موعد غايته وقد فوجئ
الطالب بقيام المعلن اليه بتوقيع الحجز الإدارى طبقاً للقانون رقم ٢٠٨
لسنة ١٩٥٥ على المحصول فغل بذلك يد الطالب عن سداد الأجرة ولم
يكن هذا الحجز له ما يبرره حيث لم يمتنع الطالب عن السداد وإنما
تصرف المعلن اليه على هذا النحو بدافع سوء النية وحتى يحرم الطالب
من ثمرة كده .

وحيث أنه يحق للطالب أن يستشكل فى هذا الحجز لقيامه على
غير أساس من الواقع أو القانون ولا تسرى بشأن هذا النزاع قاعدة عدم

جواز قبول الإشكال المقدم من الملتزم إلا إذا كان مبناه وقائع لاحقة على الحكم ذلك أن القرار الإداري لا يعتبر حكماً كما أنه وقع من طرف واحد وإرادة المعلن اليه المتفردة ودون علم الطالب وهذا كله مؤداه أنه لم تكن هناك منازعة مطروحة حتى يمكن للطالب أن يقول كلمته أو يسوق دفاعه في شأنها ومن ثم فإن أي إشكال يقدم في شأن الحجز الإداري يكون مقبولاً ويحق للطالب أن يسوق ابتداء ما يعنّ له من دفوع ودفاع ابتغاء الحكم بعدم الاعتداد بهذا الحجز الذي وقع باطلاً .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت للمعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية للكائن مقرها بجهة بهيئة قاضي تنفيذ جلستها العلنية التي ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمح الحكم بصفة مستعجلة بقبول هذا الإشكال شكلاً وفي الموضوع بعدم الاعتداد بالحجز الإداري الموقع بتاريخ/.. على المحصول المملوك للطالب والموضح بيانه بمحضر الحجز المذكور والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفاية .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٥)
دعوى براءة ذمة مستأجر أرض زراعية
مادة ٣٦ مكرراً (و) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢

إنه في يوم

بناء على طلب السيد / المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامي بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت الى :
السيد / المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ /.../... استأجر الطالب
من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) مقابل أجرة
قدرها ٢٢ مثل الضريبة العقارية ومن تاريخ التعاقد وحتى تاريخ
/.../... قام الطالب بسداد الأجرة على فترات كذا وكذا (تذكر
المدة والمبالغ) الى أن انتهى تماماً من سداد كامل الأجرة ثم طلب من
المعلن اليه بتسليمه ايصالاً نهائياً بهذا السداد وبراءة ذمته من دين
الأجرة إلا أنه رفض بدون مسوغ قانوني .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بالمادة ٣٦ مكرراً (و) من المرسوم
بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أن يقيم
هذه الدعوى بطلب الحكم ببراءة ذمته من الأجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر إلخ [يُنقل التكليف من صيغة رقم (٢٤)]
وذلك لكي يسمع الحكم ببراءة ذمة الطالب من دين أجرة الأرض
الزراعية الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وعقد الإيجار
المؤرخ /.../... مع ما يترتب على ذلك من آثار والزامه المصروفات
ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٦)

دعوى حساب ضد مستأجر أرض زراعية بنظام المزارعة

مادة ٣٣ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٧٨
والمواد ٦١٩ و ٦٢٠ و ٦٢١ و ٦٢٢ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحله
المختار مكتب الأستاذ / المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى
تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مزارعة مؤرخ/.. /.... استأجر المعلن اليه من
الطالب قطعة أرض زراعية بحوض مساحتها ومحددة
بالجدول المشار إليه فى العقد ولمدة المنصوص عليها فى وقد اتفق
على أن يقسم المحصول مناصفة بعد خصم التكاليف المنصرفة فعلاً
كما اتفق على أن يقوم كل طرف بالانفاق طبقاً للالتزامات التى حددتها
المادة ٣٣ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٧٨ للمعدة وأنه
يرجع إلى أحكام المزارعة فى القانون المدنى إلى جانب نص المادة ٣٣
مكرراً (ب) سالفة الاشارة . وقد قام الطالب بسداد كافة الضرائب
والرسوم وأجرى الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للمزاعة بما
فى ذلك صيانة وتطهير المساقى والمراوى والمصارف الرئيسية وحتى لا
يتعطل الانتاج فقد أنفق الطالب مبالغ فى مقاومة الآفات والحشرات كما
اشترى التقاوى والأسمدة الكيماوية اللازمة على أساس أن المعلن إليه
سوف يساهم بحصته فيها فى حدود النصف كما يقضى بذلك العقد

والمادة ٣٣ مكرراً (ب) فقرة (ج) من المرسوم بقانون ٥٢/١٧٨ سالف الذكر وبعد الانتهاء من الحصاد وجنى المحصول ورفض المعلن إليه سداد حصته النقدية من المصروفات وبذلك يكون الطالب قد تحملها بل ورفض المعلن إليه تسليم نصف المحصول كما يقضى بذلك العقد وعرض على الطالب نصيبه نقداً وهو ما يخالف أحكام القانون .

وحيث أن ما أنفق الطالب ثابت بالمستندات وكان من حقه أن يقيم هذه الدعوى بطلب ندب خبير حسابى لاجراء الحساب وتحديد حصة المعلن إليه فى المصروفات حتى يتسنى الزامه بسدادها وكذلك الزام المعلن إليه بأن يسلم للطالب نصف المحصول عيناً وليس ما يقابله نقداً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليه بصورة من هذه الصحيفة إلخ وذلك لكى يسمع بالزامه بأن يسلم الطالب نصف المحصول وهو (.....) صالحاً للانتفاع به وكذلك ندب خبير لاجراء الحساب وتحديد نصيب المعلن إليه فى المصروفات التى أنفقت وتصفية الحساب طبقاً للمستندات التى يقدمها الطرفان مع اضافة مصروفات هذه الدعوى وأمانة الخبير ومقابل اتعاب المحاماة على عاتق المزارعة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٧)

دعوى من مالك أرض زراعية ضد مستأجر
بطلب بطلان عقد الايجار لما ثبت من
أنه لا يقوم بزراعتها بنفسه
مادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ٥٢
المعدلة بالقوانين أرقام ٣٥٥ لسنة ٥٤ و ٥٢
لسنة ١٩٦٦ و ٦٧ لسنة ١٩٧٥

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... للمقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/.....المقيممتخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بمقتضى عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ استأجر المعلن
اليه من الطالب ما هو سهم قيراط قدان
بزماء حوض والمحددة بالحدود الآتية :

الحد البحرى : الحد الشرقى : الحد القبلى :
..... الحد الغربى : وتحددت مدة العقد بسنة قابلة
للتجديد وبالأجرة المشار اليها بالعقد وكان المعلن اليه وقت التعاقد
يعمل بالزراعة ويتخذها حرفة معتادة له ومن ثم فقد روعى هذا
الاعتبار عند التعاقد وهو اعتبار يقيم له القانون وزناً ويجعله شرطاً
لصحة التعاقد حيث جرى حكم المادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم
١٧٨/٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة
١٩٧٥ على ان يكون تأجير الأراضى الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه

ويقع باطلاً كل تعاقد يتم بالمخالفة لذلك (١) .

وحيث أنه تنافى الى علم الطالب أن المعلن اليه لم يكن يعمل بالزراعة بل أنه يعمل بالتدريس بجهة بل ومعار لدولة قطر وكان يقوم بزراعة الأرض المستأجرة شقيقه وابن عمه ومن ثم فقد ثبت أن عقد الايجار بين الطالب والمعلن اليه قد ولد معدوماً لأنه عقد باطل بطلاناً مطلقاً لا تصححه الاجازة فضلاً عن أن المعلن اليه قد أدخل الغش على الطالب والقاعدة أن الغش يقسد التصرفات وهو ما يحق معه للطالب أن يقيم هذه الدعوى بطلب الحكم ببطلان عقد الايجار وإعادة الحال الى ما كانت عليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (٢) أمام محكمة الجزئية (٣) الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستنعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمع الحكم ببطلان عقد الايجار المؤرخ المشار اليه بصدر هذه

(١) يقصد بالفلاح كل من تكون الزراعة حرفته ومصدر رزقه الأساسي ولا يجاوز ما يملكه من الأرض الزراعية ثلاثة أفدنة أيًا كان نوع زراعتها - حكم المحكمة العليا الصادر في طلب التفسير رقم ١٢ لسنة ٨ق منشور بمرجع المستشار / محمد عزمي البكري - أحكام الايجار في قانون الإصلاح الزراعي الطبعة الثالثة ١٩٨٦ هـ ٤٥٠ .

(٢) نطالع في غالبية صحف الدعوى عبارة « وكلفته بالحضور » وهذا خطأ لغوي لأنه يتعين حذف الباء من لفظ « الحضور » لأنه مفعول ثان للفعل « كلف »، ويتعدي بدون حرف جر ولذا فإن الصحيح هو ما ورد بالمتن - انظر الى قوله تعالى « وكل انسان لزمناه طائره في عنقه » الإسراء آية ١٢ .

(٣) نصت الفقرة الأخيرة من المادة ٣٢ من المرسوم ٥٢/١٧٨ على أن تقضى بالبطلان المحكمة الجزئية المختصة وكان هذا الاختصاص قبل تعديل النص بالقانون ١٩٧٥/٦٧ موكولاً الى لجنة الفصل في المنازعات الزراعية والمحكمة الجزئية المختصة محلياً هي التي تقع في دائرتها الأرض موضوع التعاقد

الصحيحة مع ما يترتب على ذلك من آثار أهمها إعادة الحال إلى ما كانت عليه وتسليم الأرض المؤجرة إلى الطالب خالية مما يشغلها وصالحة للانتفاع مع حفظ كافة الحقوق في التعويضات عما أصاب الطالب من أضرار^(١).

ولأجل العلم .

(١) إجازت المادة ٣٢ للمالك رافع الدعوى أن يطلب تعويض الأضرار التي أصابته وطبيعى أن من حقه أيضاً المطالبة بالربح أو بالأجرة عن الفترة التي كانت فيها الأرض في حيازة للمستأجر .

صيغة رقم (٢١٨)

دعوى بطلب اثبات علاقة ايجارية زراعية

مادة ١/٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ (١)

إنه في يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤) .

الى حيث إقامة :

السيد/ المقيم مخاطباً مع

وأعلنته بالآتي

يملك المعلن اليه قطعة أرض زراعية مساحتها (تذكر المساحة والحدود) وقد أُسند الى الطالب زراعتها ابتداء من على أن يقوم المعلن اليه بتوريد التقاوى والأسمدة والكيماويات اللازمة واتفق على أن يوزع صافي ريع المحصول على الطرفين بنسبة الثلث للمعلن اليه والثلثين للطالب وذلك بعد خصم المصروفات والنفقات وأثمان البذور وغير ذلك مما جرى العرف الزراعي عليه .

(١) ألغيت الفقرة الثانية من هذه المادة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ (مادة سادسة منه) والفقرة الملغاة كانت تقضى بأن يحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل توقع من أطرافه ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها وتودع نسخة أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة في القرية الكائن في زمامها الأطنان المؤجرة فإذا لم توجد جمعية في تلك القرية فيكون الإيداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة في المركز التابعة له القرية ويقع عبء الالتزام بالإيداع على المؤجر .

هنا وبإلغاء هذه الفقرة أصبح نص المادة هو الفقرة الأولى فقط المشار إليها في المتن كما لم يعد من اللازم إخطار الجمعية التعاونية الزراعية أو إيداع نسخة من العقد بها كما ألغيت المواد ٣٦ مكرراً و ٣٦ مكرراً (أ) و ٣٦ مكرراً (ب) وهي التي كانت تقضى بحقوقية الحبس على كل من يمتنع عمداً عن تحرير عقد الإيجار أو يمتنع عن إيداعه بالجمعية كما كانت تقضى بعدم قبول أي دعوى ترفع بشأن منازعة إيجار أراضي زراعية ما لم يكن العقد موثقاً بالجمعية الزراعية .

وحيث أنه قد مضى على تنفيذ هذا الاتفاق الشفهي حوالى ستة أشهر وقد قارب المحصول عل الجنى وحتى لا يثور الخلاف عند توزيع الربيع بسبب عدم وجود اتفاق مكتوب .

وحيث أن المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . نصت على أنه : يجب أن يكون عقد الايجار مزارعة أو نقداً ثابتاً بالكتابة أي كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضي زراعية ولو كان لزراعة واحدة .

ولما كانت طبيعة الاتفاق الشفهي الذى تم بين الطالب والمعلن اليه هو عقد مزارعة فى حقيقته حيث تعددت فيه حصة كل طرف بجزء من المحصول .

وإذ كان يحق للطالب وفقاً للقواعد العامة أن يطلب اثبات العلاقة الايجارية وقد حاول بالطرق الودية مع المعلن اليه لكى يحرر العقد كتابة إلا أنه يماطل مما يحق للطالب أن يلجأ الى القضاء بطلب الحكم بإثبات العلاقة الايجارية وهى تثبت بكافة طرق الاثبات القانونية بل أن حيازة الطالب للأرض وزراعته لها هى قرينة تصلح فى اثبات هذه العلاقة وعلى ما جرت به أحكام محكمتنا العليا .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى يستنجد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم..... الموافق لكى يسمع الحكم بالزامه بتحرير عقد ايجار بالمزارعة عن الأرض المدة مساحتها وحدودها بصدر هذه الصحيفة وينسبة توزيع المحصول المتفق عليها بينه وبين الطالب مع الزامه المصروفات وأتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢١٩)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب
إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من المنفعة
مادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ٥٢/١٧٨
المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ / ٩٢
والمادة ١/٥٦٥ مدنى والمادة الثالثة
من القانون ٩٦/٩٢

إنه فى يوم

كطلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامى بجهة

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ/.. /... أجر المعلن اليه
للطالب مساحة قدرها بزمان محددة بالحدود الآتية :
(تذكر الحدود) بقصد زراعتها زرعيتين فى السنة وبأجرة قدرها
..... تدفع كل ستة أشهر وقد دفع الطالب عند التوقيع على العقد
الأجرة عن السنة اشهر الأولى ثم تسلم الأرض إلا أنه فوجيء بأن المعلن
اليه اقتطع جزءاً من الأرض من الناحية البحرية مساحته وهو
جزء متاخم لأرضه وقد وضع به بعض الأشياء والأدوات ورفض
تسليم هذا الجزء المقتطع للطالب أو إزالة الاشغالات الموجودة فيه .

وحيث أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن
الأجرة مقابل الانتفاع بالعين للمؤجرة فإذا أخل بالتزامه بتسليم العين
للمؤجرة الى المستأجر ترتب على ذلك حق المستأجر فى طلب فسخ العقد

أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى (١) .

وحيث أنه وعملاً بنص المادة ١/٥٦٥ مدنى والمادة ٢٢ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ٦٢/١٧٨ للمستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٩٦ يحق للطلاب بدلاً من طلب الفسخ طلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من المنفعة .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفت الحضور أمام محكمة الجزئية الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى سوف تنعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق وذلك لكى يسمع الحكم بإنقاص أجرة الأرض موضوع الدعوى (٢) للوضحة المعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار وتخفيضها الى مبلغ كل سنة أشهر بدلاً من مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل .

ولأجل العلم .

(١) الطعن المدنى رقم ٢٨٢ سنة ٢٨ ق جلسة ١٢/٦/٦٢ - مجموعة المكتب الفنى السنة ١٢ .

(٢) يمكن أيضاً تضمين الصحيفة طلب تعويض الأضرار التى أصابت المستأجر إذا كان لذلك مقتضى .

صيغة رقم (٢٢٠)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب فسخ عقد
الإيجار والتعويض لكونها غير صالحة للانتفاع^(١)
مادة ١/٥٦٥ مدني ومادة ٣ من القانون رقم ١٩٩٢/٩٦

إنه في يوم

تنقل الديباجة من الصيغة رقم (٢٤) .

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ /../... استأجر الطالب
من المعلن اليه قطعة مساحتها محددة بالحدود الآتية (تذكر
حدود الأرض ومعالمها والزمّام الذي تقع فيه) ومدة العقد ثلاث سنوات
تبدأ من وتنتهي في وتحدد الأجرة السنوية بمبلغ
..... ويعد أن عجل الطالب للمعلن اليه أجرة سنتين وتسلم الأرض
تهدداً لزراعتها فوجيء بوجود بعض العوائق بها وتبين (تذكر هذه
العوائق على النحو السابق الإشارة اليه بالصيغة السابقة) .

ولما كانت الأرض على هذا النحو تعتبر في حالة لا تصلح معها لأن
تفي بما أعدت له وفقاً لما تم عليه الاتفاق وكان من حق الطالب والحالة
هذه إما أن يطلب إزالة هذه العوائق وتسليم الأرض صالحة
للاستعمال^(١) . أو أن يطلب فسخ العقد مع إلزام المعلن اليه بتعويض
الأضرار التي أصابت الطالب^(٢) وذلك عملاً بنص المادة ٥٦٥ /١ من
القانون المدني والمادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

(١) راجع الصيغة السابقة .

(٢) يجوز أيضاً لنقص الأجرة بدلاً من الفسخ - راجع الصيغة التالية .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف من الصيغة
رقم (٢٤) ثم يُقال ..

وذلك لكى يسمع الحكم بفسخ العقد الايجار المؤرخ /../ مع
ما يترتب على ذلك من آثار والزام المعلن اليه بأن يؤدي للطلاب مبلغ
..... على سبيل التعويض الجابر للأضرار المادية التى حلت بالطلاب
والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ .
ولأجل العلم .

صيفة رقم (٢٢١)

دعوى من مستأجر أرض زراعية بطلب فسخ
العقد لأن الأرض تعرض مستخدميه لخطر جسيم
مادة ٥٦٥/٢ مدنى ومادة ٢ من القانون ١٩٩٢/٩٦

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيفة رقم (٢٤)

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد إيجار أرض زراعية مؤرخ/.. ... استأجر الطالب
من المعلن اليه مساحة قدرها بجهة محددة بالحدود
الآتية: (تذكر حدود الأرض) وذلك بأجرة نصف سنوية قدرها
..... ومدة العقد ثلاث سنوات قابلة للتجديد ما لم يخطر أحد
الطرفين الطرف الآخر برغبته فى الانهاء وذلك قبل انقضاء المدة بثلاثة
اشهر على الأقل .

وبعد أن تسلم الطالب الأرض وبدأ فى الإعداد لزراعتها وقام
بتجهيز الأنوات والآلات والبذور فوجىء بوجود مصنع أسمنت مقاماً
فى أرض مجاورة للأرض التى استأجرها الطالب وذلك من الناحية
البحرية وعند تشغيل المصنع يتخلف عنه أتربة وغبار سام يؤدى الى
التحجر الرئوى والأمراض السرطانية الأمر الذى يشكل خطراً جسيماً
على صحة الطالب وعماله الذين يعملون فى الأرض وكذلك من
يعيشون معه فيها.

وحيث أن المادة ٥٦٥/٢ مدنى تنص على أنه : « إذا كانت العين
للمؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون
معه لخطر جسيم ^(١) جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد

(١) يُقصد بالخطر الجسيم الحادث الذى يؤدى الى وفاة عامل أو أكثر أو الحادث
الذى يكون العجز المستديم للتوقع فيه بنسبة ٢٥٪ فأكثر أو الحادث الذى =

سبق له أن نزل عن هذا الحق ، كما أن المادة ٣ من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل الرسوم بقانون رقم ١٧٨ / ٥٢ ، بشأن الإصلاح الزراعى تنص على سريان أحكام المادة ٥٦٥ مدنى سالفه الاشارة على وقائع هذه الدعوى .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف من الصيغة (٢٤) ويقال..

وذلك لى يسمع الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ .../.../... الموضوع بصدر الصحيفة مع ما يترتب على ذلك من اثار والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشعور الحكم بالانفاذ المعجل بلا كفالة .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .
ولأجل العلم .

= يؤدى الى اصابة أكثر من ثلاثة أشخاص يتطلب علاج كل منهم أكثر من اسبوع وحوادث الحريق أو الانهيار أو الانفجارات التى تؤدى الى توقف للعمل فى المنشأة (انظر المادة ١/ ج من قرار وزير القوى العاملة رقم ٣٦ لسنة ١٩٨٢ المنشور فى الوقائع المصرية العدد ٣٦ تابع - الصادر فى ١٢/٢/١٩٨٢ .

صيغة رقم (٢٢٢)
طعن بالاستئناف على حكم محكمة جزئية
بفسخ عقد ايجار أرض زراعية
المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحل المختار مكتب الأستاذ/..... المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى محل إقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهم بالاستئناف الآتى

عن الحكم الصادر من محكمة الجزئية بتاريخ .../.../...
والقاضى منطوقه بما يلى :

و حكمت المحكمة ..

أولاً : برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة قيمياً بنظر الدعوى
وباختصاصها .

ثانياً : بفسخ عقد الايجار المؤرخ .../.../... وإخلاء المدعى عليه.من
الأرض المؤجرة مع التسليم والزامه المصروفات وعشرة جنيهاً مقابل
اتعاب المحاماة ورفضت ما عدا ذلك من الطلبات .

الموضوع

أقام المعلن اليه (المستأنف ضده) ضد الطالب (المستأنف)

(١) ميعاد الاستئناف ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم ويكون أمام المحكمة الابتدائية .

الدعوى رقم لسنة جزئى طلب فى ختامها فسخ عقد الايجار المبرم بين الطرفين والمؤرخ /../... على سند من الزعم بأن الطالب تأخر فى سداد الأجرة ولما كانت وقائع الدعوى لا تقوم على أساس من القانون أو واقع الحال فقد دفع الطالب أمام محكمة أول درجة بعدم اختصاص المحكمة قيمياً بنظر الدعوى حيث أن المحكمة الابتدائية هى المختصة - كما دفع بعدم قبول الدعوى لعدم اعذار الطالب بالوفاء حسبما يقضى بذلك القانون وفى الموضوع طلب الطالب احتياطياً رفض الدعوى حيث أن المستندات الموجودة تحت يده تدحض مزاعم المعلن اليه وتؤكد أن الطالب سدد الأجرة كاملة وفى مواعيدها .

وإذ قضى الحكم الطعين بفسخ العقد والاخلاء دون منحيص لدفاع الطالب ودون تطبيق سليم لنصوص القانون فإنه يكون قد تنكب السبيل مما يحق معه للطالب أن يستأنفه عملاً بالقواعد العامة .

أسباب الاستئناف

أولاً : أنه وإن كان الحكم الطعين قد رد على الدفع المبدئى من الطالب بعدم اختصاص المحكمة قيمياً بنظر الدعوى إلا أنه لم يرد فى أسبابه على الدفع الآخر وهو عدم قبول الدعوى لعدم ثبوت أن المدعى أعذر الطالب أو أنه قد دفع حسبما يقضى بذلك القانون ، ولما كان الثابت بالأوراق خلوها من هذا الاعذار فإن الدفع يظل قائماً ويحق للطالب إثارته مرة أخرى أمام محكمة الاستئناف باعتبار أن الطعن بالاستئناف يطرح الخصومة من جديد أمام محكمة ثانى درجة .

ثانياً : أن الدليل على خطأ الحكم فيما يتعلق بالتفاتة عن الرد على الدفع المشار اليه أن المدعى كان قد طلب الحكم له أيضاً بالأجرة المتأخرة وهذا طلب جائز طبقاً للمادة ٢/٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ /٥٢ المعدلة ومع ذلك رفض الحكم هذا الطلب مما يفصح عن تشككه فى وقوع الإخلال بالالتزام بسداد الأجرة لأنه لو كان الحكم متيقناً من امتناع الطالب عن السداد لكان قد قضى عليه بالزامه بالأداء حتى مع فسخ العقد والاخلاء .

ثالثاً : لم يدقق الحكم فى المستندات المقدمة من الطالب (المدعى عليه) لأنه لو كان قد فعل لتغيّر وجه الرأى فى الدعوى إذ الثابت من صور الايصالات المقدمة أن الطالب سدد الأجرة بملحقاتها وفى مراعيدها ولم يجحد المدعى (المعلن اليه) صور هذه الايصالات كما لم يطعن عليها بأى مطعن وإذا تجاوز الحكم عن هذه المستندات وقضى بعكسها فإنه يكون فضلاً عن خطئه فى وزن الدليل قد أخل بحق الدفاع.

فلهذه الأسباب

وللأسباب الأخرى التى قد يبيدها الطاعن بجلسات المرافعة .

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بقبول هذا الاستئناف شكلاً وفى الموضوع بإلغاء الحكم الموضح البيان بصدر الصحيفة ورفض الدعوى والزام المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب عن الدرجتين .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٢٣)

التماس إعادة نظر من مستأجر أرض زراعية
حول حكم صادر لصالح المؤجر قضى ابتدائياً
واستئنافياً بفسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر
مادة ٢٤١ / مرافعات^(١)

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم
ومحله المختار مكتب الأستاذ/..... المحامي بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت في تاريخه أعلاه الى :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالتماس إعادة النظر الآتي

عن الحكم الصادر بجلسة في القضية رقم لسنة
..... جزئي والقاضي منطوقه بما يلي :

« حكمت المحكمة ..

أولاً : برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر الدعوى
وباختصاصها .

ثانياً : بفسخ عقد الايجار المؤرخ وإخلاء المدعى عليه من
الأرض الموضحة الحدود والمساحة بصحيفة الدعوى وعقد الايجار
المؤرخ/... والزامه بتسليمها للمدعى والزمتم المدعى عليه
المصروفات ومبلغ عشرة جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة » .

(١) ميعاد الالتماس أربعين يوماً من تاريخ ثبوت السبب المبرر للالتماس

والمؤيد استثنائياً بالاستئناف رقم لسنة مدنى
كلى والقاضى منطوقه بما يلى :

١ حكمت المحكمة ..

بقبول الاستئناف شكلاً وفى الموضوع برفضه وتأبيد الحكم
المستأنف والزام المستأنف ضده المصاريف وعشرين جنيهاً أتعاب
المحاماة .

الموضوع وأسباب الالتماس

بتاريخ/.. /... صدر لصالح الملتمس ضده الحكم المشار الى
منطوقه بديباجة هذه الصحيفة والذي تأيد استثنائياً حسبما ذكر .

وحيث أنه عملاً بحكم المادة ٢/٢٤١ مرافعات التى تقضى بأنه يحق
للطالب التماس إعادة النظر إذا حصل بعد الحكم إقرار بتزوير الأوراق
التي بنى عليها أو قضى بتزويرها فإن الطالب يلتمس للأسباب الآتية :

أولاً : أن الطالب دفع أمام محكمة أول درجة وكرر الدفع أمام
المحكمة الاستئنافية بكيدية دعوى الفسخ والإخلاء تأسيساً على أصول
إيصالات الأجرة المقدمة من الطالب والموقعة من الملتمس ضده الذى
طعن عليها بالتزوير فقضى الحكم الملتمس فيه قبل أن يثبت صحة أو
تزوير هذه الايصالات وبعد صدور الحكم رقم لسنة كلى
..... بصحة هذه الايصالات وثبت أنها صادرة بتوقيع الملتمس ضده
وهذا الحكم لاحق على الحكم الاستئنافية الملتمس فيه .

ثانياً : إن الحكم بصحة ايصالات الأجرة أصبح نهائياً بعدم الطعن
عليه من الملتمس ضده - أو يقال أنه تأيد استثنائياً بالاستئناف رقم
..... ومن ثم فإن ثبوت صحة ايصالات الأجرة (وهى سند الطالب
لإهدار الحكم للملتمس فيه) قد جاء بعد صدور هذا الحكم للملتمس فيه .

ثالثاً : يعتبر استمرار الطالب بعيداً عن الأرض التى أخلى منها مما
يشكل الجسر على حقوقه وخشية أن يقوم الملتمس ضده بتأجيرها
لآخر فيدخل الطالب فى متاهات الحيازة بحسن نية وهو ما يدعو الى
نظر هذا الالتماس على وجه الاستعجال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر وكلفته الحضور أمام محكمة الابتدائية (نفس الدائرة الاستئنافية التي أيدت حكم محكمة أول درجة) بجلستها ... الخ لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بقبول هذا الالتماس شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم للملتبس فيه مع ما يترتب على ذلك من آثار وتسليم الطالب الأرض الزراعية التي كانت مؤجرة له بعقد الأيجار المؤرخ /.. /.. /... والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة على جميع درجات التقاضى .
مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .
ولأجل العلم .

ملحوظة خاصة بالطعن بالنقض :

طبقاً للمادة ٢٤٨ مرافعات الخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف إذا كان الحكم المطعون فيه مبنياً على مخالفة القانون أو خطأ في تطبيقه أو في تأويله أو إذا وقع بطلان في الحكم أو بطلان في الإجراءات أثر في الحكم .

ومعنى ذلك أن الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية في المنازعات الخاصة بالإيجارات الزراعية هي أحكام نهائية لا يجوز الطعن فيها أمام محكمة الاستئناف العالی أو أمام محكمة النقض لأن المشرع قدّر أن يكون التقاضى فيها على درجتين وهما المحكمة الجزئية والمحكمة الابتدائية .

لكن طبقاً للمادة ٢٤٩ مرافعات فيجوز الطعن في الحكم إذا كان قد فصل في نزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى .

صيغة رقم (٢٢٤)
تظلم من قرار صادر من الهيئة العامة للإصلاح
الزراعى بالاستيلاء على أرض زراعية
مادة ٣٧ مكرراً (أ) من المرسوم بقانون ١٧٨/١٩٥٢

السيد/ رئيس اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى (١)

تحية طيبة وبعد ..

مقدمه لسيادتكم المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى بـ

ضد

الهيئة العامة للإصلاح الزراعى ويمثلها بصفتها

الموضوع

بتاريخ أخطرت المتظلم ضدها الطالب بالاستيلاء على مساحة من الأرض الزراعية قدرها والواقعة بجهة والمحددة بالحدود كما يلى : (تذكر حدود الأرض) وهذه القطعة ألت الى الطالب بطريق الميراث وقد كان قرار الاستيلاء مستنداً الى أن من شأن تملك الطالب لهذه القطعة من الأرض أن تكون جملة مساحة الأرض الزراعية الموجودة فى حيازته فدان وهو ما يزيد على القدر الجائز حيازته قانوناً . وهذا السبب الذى استندت اليه المتظلم ضدها لا يقوم على أساس من الواقع بل انها أخطأت فى حساب المساحة حين استندت الى (تذكر الواقعة) كما انها أخطأت فى تطبيق

(١) هذه اللجنة مشكلة طبقاً لأحكام المادة ١٣ مكرراً من المرسوم بقانون المشار اليه ويكون التظلم اليها خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار بقرار الاستيلاء وتفصل اللجنة فى التظلم خلال أسبوعين ورغم أن المادة نصت على أن يكون قرارها نهائياً غير قابل لأى طعن إلا أننا نرى إمكان الطعن عليه أمام محكمة القضاء الإدارى على النحو الموضح بالصيغة التالية .

القانون حين اعتبرت السيد / من بين أفراد أسرة الطالب مع أنه عدل الطالب ولا يعد شرعاً وقانوناً من أفراد أسرته (تذكر أى أسباب أخرى للمتظلم طبقاً للوقائع المطروحة) .
وحيث أنه يحق للطالب أن يتظلم من قرار الاستيلاء أمام سيادتكم.

لذا

نرجو بعد الاطلاع على هذا الطلب والمستندات المرفقة به إصدار القرار بقبول هذا التظلم شكلاً وفى الموضوع بالغاء قرار الاستيلاء المتظلم منه قيعاً ذهب اليه واعتباره كأن لم يكن مع ما يترتب على ذلك من آثار .
والسلام عليكم ورحمة الله ،

مقدمه

تحريراً فى .. / .. / ...

صيغة رقم (٢٢٥)
استئناف من مستأجر أرض زراعية
لقرار تحديد الأجرة
مادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/٥٢ المستبدلة
بالقانون رقم ٩٦ / ١٩٩٢ (١)

السيد/ محافظ (محافظ الاقليم)

تصية طبية وبعد ..

مقدمه لسيادتكم..... المقيم.....

ضد

السيد/..... المقيم.....

الموضوع

بموجب عقد اجار مؤرخ .. /.. /... استأجر الطامن من المطعون
ضده ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها) .

وحيث أن الأرض المؤجرة لم تكن مفروضة عليها ضريبة عقارية
في تاريخ التأجير .

أو .. وحيث أن الضريبة العقارية التي كانت مفروضة على الأرض
المؤجرة في تاريخ تأجيرها لم تكن تجاوز جنيهين للفدان في السنة
وقامت لجنة التقدير والتقسيم بتقديم الأجرة بناء على طلب المطعون
ضده وقد جاء هذا التقدير مجعفاً بحقوق الطالب .

(١) نصت المادة ٣/٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢ المعدلة بالقانون رقم
٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أن يكون لكل من المؤجر والمستأجر الحق في استئناف
التقدير أمام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ٥٢
لسنة ١٩٥٣ الخاص بتقدير اجار الأراضي الزراعية ويتبع في اجراءات طلب
التقدير واستئنافه القواعد المنصوص عليها فيه

وحيث أنه عملاً بنص المادة ٣/٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ / ١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٢/٩٦ يحق للطالب أن يستأنف هذا التقدير طالباً إعادة تقدير اجرة الأرض موضوع التظلم .

ينشاء عليه(١)

نرجو إعادة تقدير القيمة الايجارية على الأرض استئجار الطالب الموضحة الحدود والمساحة بصدر هذا التظلم حتى يكون التقدير سارياً في مواجهة المطعون ضده .
والسلام عليكم ورحمة الله .

مقدمه

توقيع المستأجر أو وكيله

تحريراً في .. / .. / ...

(١) يرفع الاستئناف بهذا الطلب برسم المحافظ بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر التقدير في الجريدة الرسمية وإلا سقط الحق فيه وتفصل في الاستئناف لجنة مشكلة من مدير عام مصلحة الأموال المقررة أو من ينوب عنه رئيساً ، ومفتش المالية ومفتش الضرائب ومفتش الزراعة أو من ينوب عنه واحد رجال القضاء وثلاثة من أعضاء المجلس الشعبي المحلي ينتخبهم المجلس نفسه ممن لا يكون لهم اطمئان بالجهة التي سيهاشرون العمل بها واللجنة اعتماد الايجار أو تخفيضه بحسب ما تراه من البحث والمعاينة . (مادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ بشأن تقدير ايجار الاراضى الزراعية)

صيغة رقم (٢٢٦)

طلب تشكيل لجنة نقابية زراعية

مادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/١٩٥٢
والمادة ٣١ من قانون النقابات العمالية رقم ٣٥ لسنة
١٩٧٦ المستبدلة بالقانون رقم (١) لسنة ١٩٨١ والمعدل
بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٩٥ والمادة ٣ من قرار وزير
القوى العاملة والتدريب رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٦

السيد/ مدير عام مديرية القوى العاملة (١)

تحية طيبة وبعد ..

مقدمه لسيادكم السادة المبيّنة أسماؤهم ومهنتهم ومحال اقامتهم
قرين كل منهم والبالغ عددهم ثلاثين (٣) وهم :

- (١).....ويعمل.....ومقيم.....بطاقة.....
 - (٢).....ويعمل.....ومقيم.....بطاقة.....
 - (٣).....ويعمل.....ومقيم.....بطاقة.....
-الخ

حيث أن الطالبين يعملون بشركة فور/ سى لاستصلاح الأراضي
وهي مؤسسة تابعة للقطاع الخاص الزراعي (٣) ويرغبون في تكوين
لجنة نقابية زراعية ترعى مصالحهم وتدافع عن حقوقهم حيث لا يوجد
في المنشأة أية منظمة نقابية لأنها منشأة حديثة التكوين وبالتالي

(١) الواقع في دائرتها مقر اللجنة النقابية المطلوب تكوينها .

(٢) يجوز لخمسين عاملاً فأكثر يعملون في أي منشأة (قطاع خاص - قطاع عام
- قطاع حكومي) أن يتقدموا بطلب تكوين لجنة نقابية بالمنشأة إذا لم يكن بها
لجنة - واستثناء من ذلك فإن العاملين بالزراعة والنشاط الزراعي والمنشآت
الزراعية يجوز لهم تكوين لجنة نقابية إذا كان عددهم ثلاثين فأكثر .

(٣) انظر الفقرة رقم (١) بند د١ من الجدول الملحق بقانون المقابك سالف
الإشارة.

يحق للمطالبين أن يؤلفوا لجنة نقابية وفيما سبق أسماؤهم وتوافر فيهم شروط العضوية في الجمعية العمومية للجنة وخاصة شرط الإلمام بالقراءة والكتابة كما أنهم فوضوا الخمسة أسماء الأولى من هذا الطلب في تمثيلهم باعتبارهم لجنة مؤقتة ريثما يتم التشكيل ويكتسب الشخصية الاعتبارية المستقلة طبقاً للقانون .

لذا

نرجو بعد مراجعة حالة الطالبين والتأكد من صدق بياناتهم اتخاذ اللازم نحو اعتماد التشكيل وتصديد موعد لفتح باب الترشيح والانتخاب لمجلس إدارة اللجنة (١).

ملحوظة :

« من الممكن تقديم مثل هذا الطلب من الأشخاص الذين يعملون في الصناعات الريفية والبيئية القائمة على الخدمات الزراعية في المناطق الريفية كصناعات الخوص والألياف والنخيل وقشر الأرز وغيرها » .

وفي هذه الحالة ستكون اللجنة النقابية الزراعية لجنة مهنية أي أنه لا توجد منشأة تجمع هؤلاء العمال وهذا جائز في قانون النقابات العمالية .

وتودع اللجنة النقابية أوراقها طبقاً للمادة ٦٣ من القانون ومنذ ذلك الأيداع تثبت لها الشخصية الاعتبارية ولها أن تمارس نشاطها اعتباراً من هذا التاريخ (مادة ٤ إصدار) ويعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيهًا ولا تزيد على مائة جنيه كل صاحب منشأة أو مسئول عن إدارتها فصل أحد العمال أو وقع عليه عقوبة لإرغامه على الانضمام إلى منظمة نقابية أو عدم الانضمام إليها أو الانسحاب منها أو بسبب قيامه بأي نشاط نقابي مشروع وتتعدد العقوبات بتعدد الأشخاص (مادة ٧٤ من قانون النقابات) .

(١) مجلس إدارة اللجنة مكون من ١١ عضواً من أعضاء الجمعية العمومية (الموقعين على طلب التأسيس) .

الباب الثالث

دعاوى الأيجارات المستعجلة

صيغة رقم (٢٢٧)
دعوى طرد لعدم سداد الأجرة
مادة ١٨/ ب من القانون ١٣٦/ ٨١ والمادة ٥٨٦ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :
السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ /.. / استأجر المعلن اليه من الطالب
الشقة رقم بالعقار رقم الكائن بجهة بقصد
استعمالها سكناً خاصاً وبأجرة شهرية قدرها تدفع فى أول كل
شهر طبقاً للبيند من العقد .

وقد امتنع المعلن اليه بدون مسوغ قانونى عن سداد الأجرة منذ
..... ولم تفلح معه الطرق الودية فقام الطالب بإذاره على يد
محضر بتاريخ تاركاً له فسخة من الوقت قدرها خمسة عشر
يوماً لسداد الأجرة المتأخرة إلا أن هذه المهلة قد انقضت دون الوفاء
بالأجرة .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بنص المادة ١/٥٨٦ مدنى والمادة
١٨/ ب من القانون رقم ١٣٧/ ١٩٨١ أن يطلب طرده بصفة مستعجلة
تحقيقاً للشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه فى العقد حيث يتوافر
الخطر المتمثل فى حرمان الطالب من الانتفاع بثمرة ملكه وبالتالي
يتوافر الاستعجال .

بتناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور (١) أمام محكمة للأمور المستعجلة الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله (٢) ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة المعالم بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للمطالب خالية مما يشغلها مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفاية.

مع حفظ حق الطالب في الأجرة المتأخرة وسائر حقوقه الأخرى (٣).

ولأجل العلم .

(١) من الخطأ قانوناً أن يُقال في الدعاوى المستعجلة « مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل » لأن الأحكام للمستعجلة مشمولة بالنفاذ المعجل بقوة القانون عملاً بالمادة ٢٨٨ مرفعات .

(٢) تقديم مشيئة الله واجب شرعاً امتثالاً لقوله تعالى « ولا تقولن لشيء إني فاعل ذلك فأنفخ فيه نفثاً » سورة الكهف آية ٢٣ . ٢٤ .

(٣) يتعين أن يسبق رفع هذه الدعوى إنذار للدين (المستأجر) عملاً بالمادة ٥٨٦ مدني وإلا تعتبر غير مقبولة - والإنذار واجب سواء كانت الدعوى مستعجلة أو موضوعية حتى ولو كان عقد الإيجار به نص يقول أن المؤجر له حق الطرد بصفة مستعجلة بدون تنبيه إذ أن القضاء الحديث لمحكمة النقض جرى على ضرورة أن يسبق دعوى الطرد للمستعجلة أو الاخلاء الموضوعية إنذار المستأجر بالسداد سواء بكتاب موسى عليه بدون مطرود أو بإنذار على يد محضر . ويمكن رفع دعوى الاخلاء الموضوعية بنفس الصيغة مع إمكان إضافة طلب الالتزام بسداد الأجرة المتأخرة - راجع مؤلفنا « الصيغ القانونية للدعاوى المستعجلة » سنة ١٩٩٦ .

**صيغة رقم (٢٢٨)
دعوى طرد للغصب
مادتان ٥٩٠ و ٥٩١ مدنى**

إنه فى يوم تنقل الدىياجة مع الاشارة
عند ذكر عنوان المدعى عليه أنه يقيم غصباً فى الشقة

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ لاجر الطالب الشقة رقم بالمنزل
رقم الكائن بجهة للسيد/ بأجرة
شهرية قدرها

وحيث أن الطالب لدى إصداره لايصالات أجرة الأعيان بالمعيار
فوجيء بالمعلن اليه يشغل العين دون سند من عقد أو قانون ودون أن
يكون له الحق فى الانتفاع بالعين لأنه ليس من اقارب المستاجر الذين
ينتفعون بحكم الامتداد القانونى لعقد الايجار .

وحيث أن المعلن اليه عرض الأجرة على الطالب فرفضها الطالب
لأنه غاصب ولا حق له فى شغل العين بأى وجه من الوجوه .
وإزاء الخطر والاستعمال القبانة يحق للطالب أن يطلب طرد المعلن
اليه للغصب .

بنشاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لسماعه للحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المنيئة
الحدود بصدر الصحيفة والزائه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون
كفالة.

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وخاصة مطالبة المعلن اليه
بالريع (١) الذي يقابل انتفاعه بالعسين بدون سند من عقد طوال
فترة اغتصابه للعين .
ولأجل العلم .

(١) لا يصح أن يطلب الغاصب بأجرة لأن معنى ذلك الاعتراف به كمستأجر
وإنما يطلب بالريع مقابل الانتفاع في نطاق القواعد العامة في القانون المدني.
وغنى عن البيان أن هذه الدعوى تستند في طلباتها إلى القواعد العامة وليس
إلى قانون إيجار المساكن ٧٧/٤٩ المعدل بالقانون ٨١/١٣٦ لأنها إذا رفعت
استناداً إلى أي نص من هذه القوانين فمعنى ذلك الاعتراف بالغاصب كمستأجر
حيث أن هذه القوانين تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

صيغة رقم (٢٢٩)
دعوى طرد لعدم سداد فرق الأجرة
بناء على قرار لجنة تحديد الإيجارات
مادة ١/٢٢ من قانون ٧٧/٤٩

إنه في يوم تُنقل الدباجة

وأعلنته بالآتي

بمقتضى عقد إيجار مؤرخ..... استأجر المعلن اليه من الطالب
الشقة رقم بالمنزل المملوك للطالب والكائن بجهة
بأجرة شهرية قدرها

وحيث أنه بتاريخ أصدرت لجنة تصديد الأجرة قراراً
بزيادتها الى مبلغ وأصبح هذا القرار نهائياً بعدم الطعن عليه
في الميعاد المحدد (أو وتأيد قرار اللجنة بمقتضى الحكم رقم
لسنة طعون إيجارات ولم يطعن على هذا الحكم
بالاستئناف) .

وحيث أنه عملاً بنص المادة ١/٢٢ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ المعدل
بالقانون ١٩٨١/١٣٦ يلتزم المعلن اليه بأداء الفرق من تاريخ العقد
مقسطاً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها إلا أن
المعلن اليه يصمم على سداد الأجرة قبل الزيادة ممتنعاً عن أداء هذه
الزيادة وهو ما يحق معه للطالب أن يمتنع عن استلامها لمخالفتها
للأجرة المحددة قانوناً .

وحيث أن الطالب أعذر المعلن اليه بسداد الأجرة مضافاً إليها
القسط المستحق من فرق الأجرة عن المدة السابقة وقد مضى ميعاد
الاعذار بون أن يمثل المعلن اليه وإزاء الخطر الذي يتهدد مصالح الطالب
فمن حقه أن يطلب طرده لعدم سداد الأجرة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر يُنقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المبيّنة
الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية
مما يشغلها والمصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .
مع حفظ حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروبيها .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٠)

دعوى طرد لعدم سداد أجرة اتفاقية

مادة ١٤٧/١ مدنى والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

إنه فى يوم تُنقل الديباجة من المصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد مؤرخ أجر الطالب للمعلن اليه ما هو شقة
بالدور الثانى بالمنزل رقم بشارع قسم
وتتكوّن من ثلاث حجرات وصالة بأجرة شهرية قدرها

وبتاريخ أبدى المعلن اليه رغبته فى هدم جدار الهلكونة
لتوسيع حجرات الشقة على أن تزداد الأجرة شهرياً بمقدار

وعلى أن يتحمل المعلن اليه وحده التكاليف مع تعهده بتسليم
الشقة بحالتها للطالب إذا أراد انتهاء العقد دون أن يعود على الطالب
بشئى وقد تمرر اتفاق بكل ذلك وتم الحاقه بعقد الايجار المشار اليه .

ولكن بعد أن قام المعلن اليه بالتنفيذ فوجيء الطالب بأنه يعرض
عليه الأجرة المنصوص عليها فى العقد دون الزيادة المتفق عليها مقابل
التوسعة فرفض الطالب استلامها فقام المعلن اليه بعرضها على يد
محضر ورفض الطالب أيضاً هذا العرض لأنه غير قانونى حيث يعرض
أجرة أقل من المتفق عليه .

وحيث أنه يستوى العرض الناقص للأجرة مع الامتناع عن سدادها
وهو ما يحق معه للطالب ازاء الخطر الذى يتهدد مصالحه أن يلجأ الى
القضاء المستعجل طالباً الحكم بطرد المعلن اليه لعدم سداد الأجرة
المتفق عليها فى العقد والاتفاق الملحق به والمكمل له .

ولما كان الطالب قد أئذّر المعلن اليه على يد محضر بالسداد

بتاريخ

أو .. ولما كان الطالب قد أرسل للمعلن اليه خطاباً مسجلاً بدون
مظروف بتاريخ^(١)

بضاء عليه

انا المحضر سالف الذكر الخ

ينقل التكليف ثم يُقال ما يلي :

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين
للموضحة الحدود والمعاليم بصدر هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ
..... وتسليمها للطالب خالية وصالحة للاستعمال والزامه
للمصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

مع حفظ حق الطالب في استرداد الأجرة المتأخرة وحقه في اتخاذ
اجراءات الحجز التحفظي على منقولات المعلن اليه وقاء لهذه الأجرة .
ولأجل العلم .

(١) يتعين إعداد المستأجر قبل دعوى الطرد وإلا كانت غير مقبولة ، والاعذار كما
يكون بانذار على يد محضر يجوز أن يكون بخطاب موصى عليه بدون مظروف
- ويجوز توقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين وذلك بموجب
طلب على عريضة يقدم الى قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة التي يقع في دائرتها
محل إقامة المدعى عليه وهو العين محل الدعوى .

صيغة رقم (٢٣١)

دعوى من حارس قضائي

بطرده مستأجر للتأخير في سداد الأجرة

مادة ١٨ من القانون ٨١/١٣٦ والمادة ٣٧ من القانون

٧٧/٤٩ ومادة ٧٢٩، ٧٣٠ من القانون المدني

إنه في يوم

تُنقل الديباجة الواردة بالصيغة رقم (٢٤).

وأعلنته بالآتي

الطالب حارس قضائي على المنزل رقم الكائن بجهة
وذلك بموجب الحكم رقم لسنة مستعجل
وقد أناط هذا الحكم بالطالب بإدارة المنزل وتحصيل الريع
حسبما جاء بمنطوقه المعلن لكافة المستأجرين ومنهم المعلن اليه الذي
يستأجر الوحدة رقم بالدور من المنزل .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة منذ شهر بدون مسوغ
قانوني فقام الطالب بإنتذاره على يد محضر بتاريخ ينبه عليه
فيه بالوفاء بالأجرة إلا أنه لم يمتثل (١).

أو .. وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد قيمة استهلاك المياه
وعرض على الطالب أجرة ناقصة مع أن مقابل استهلاك المياه يأخذ حكم
الأجرة ويعتبر عدم سدادها موجباً للاخلاء عملاً بنص المادة ٣٧ من
القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وعلى ما استقرت عليه أحكام محكمة النقض .
(الطعن المدني رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ جلسة ٨٨/١١/١٨ مجلة المحاماة عدد
مارس وابريل ١٩٩٠ ص ١٢) .

(١) طبقاً للمواد ٥٦٢ مدني و٥٨٦ و ١٨/ب من القانون ١٩٨١/ ١٣٦ يتعين انتداب
المدين (المستأجر) بالوفاء قبل رفع الدعوى حتى ولو كانت مستعجلة ولا
تكون غير مقبولة .

وحيث أنه إزاء هذا الخطر المبرر للاستعجال يحق للطالب بصفته أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب طرد المعلن اليه لعدم سداد الأجرة.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر

ينقل التكليف الوارد بالصيغة رقم (٢٤) ثم يُقال :

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة المعالم بصدر الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

مع حفظ حق الطالب بصفته في استثناء الأجرة المستأخرة والفوائد القانونية منذ تاريخ الانقطاع وحتى تاريخ الحكم في الدعوى وما يستجد وحفظ سائر الحقوق الأخرى .

صيغة رقم (٢٣٢) دعوى طرد شخص كان يقيم بالعين على سبيل الضيافة (مادة ٤٥ مرافعات)

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

المعلن اليه شقيق الطالب وكان الطالب قد استضافه فى شقته الكائنة بجهة وذلك لظروف اجتيازه أزمة مالية وظروف التحاق ابنته (ابنة المعلن اليه) بإحدى المدارس القريبة من شقة الطالب وقد اشترط عليه ألا تتجاوز فترة الاستضافة للموسم الدراسى ٩٠/٩١ وقد وقع للمعلن اليه مع الطالب تعهداً بذلك مؤرخاً إلا أنه بعد فوات الفترة المحددة وازوال أسباب الضيافة فقد رغب الطالب فى استعادة شقته وطالب المعلن اليه بذلك ودياً لكنه رفض مغادرة الشقة رغم أنه يحوز شقة أخرى خالية فى جهة بالعنوان عليه الذى جرى اعلان هذه الحقيقة عليه وهوما يحق معه للطالب أن يعتصم بمظلة القانون ويلوذ بالقضاء المستعجل لتوافر الخطر المتمثل فى حرمانه من حق الانتفاع بالعين .

ومن نافلة القول أنه فى خصوصية هذه الدعوى لا محل لإعذار المعلن اليه بترك الشقة حيث أن إقامته بها ليست إلا على سبيل الضيافة فهو يقيم بلا أجر ويدون علاقة إيجارية من أى نوع وإنما كانت الاستضافة بحكم رابطة الدم التى تعتبر السبب فى تواجده بالشقة ووضع يده عليها تلك اليد التى أصبحت غاصبة لا عاصم لها من الطرد.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لسماعه للحكم بصيغة مستعجلة بطرده من الشقة رقم الكائنة بالمنزل رقم شارع بجهة والزامة بتسليمها للطالب كآثر من آثار الطرد وكذا الزامة للمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٣)
دعوى طرد عامل من مسكن شركة
بعد انتهاء عقد العمل^(١)
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم

تنقل الديباجة ويقال أن المدعى عليه بقيم غصباً .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد عمل محدد المدة مؤرخ التحق المعلن اليه بالعمل فى الشركة التى يتولى الطالب رئاسة مجلس إدارتها وقد انتهت خدمة المعلن اليه بتاريخ ببلوغه سن التقاعد القانونية ، (أو بفصله من العمل أو لى سبب آخر) .

وحيث أن المعلن اليه كان يقيم فى مساكن الشركة فى الشقة رقم بالمنزل رقم بجهة وهذه المساكن مخصصة للعاملين بالشركة حيث تنص اللائحة على التزام العامل بتسليم العين التى يشغلها بعد انتهاء عقده لأن هذه الميزة مقررة فقط للعاملين فى الخدمة وهى تعتبر جزءاً من الأجر فى صورة عينية ولا توجد علاقة ايجارية بين الشركة والعاملين بها سيما وأن الالتزام بتدبير السكن لا يلزم به القانون الشركة نظراً لأنها ليست فى منطقة بعيدة من العمران.

وحيث أن الطالب نبه على المعلن اليه باخلاء العين ولكنه لازال يضع يده عليها بلا سند وهو مايتحقق معه الخطر المبرر للاستعجال.

(١) هذه الدعوى ترفع فى نطاق القواعد العامة فى القانون المدني لأن قانون ٧٧/٤٩ الملل لا يسرى على مستأجرى المساكن التى يتم شغلها بسبب العمل =

بنساء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكى يسمع الحكم بطرده من العين المبيّنة الحدود والمعالم
بصدر هذه الصحيفة والزّامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها
وصالحة للاستعمال والمصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .
ولأجل العلم .

= (مادة ١/٢ منه) راجع كتابنا - الصيغ القانونية للدعوى العمالية ١٩٩٩ .
ولهذا فإننا اشرار رافع الدعوى الى قانون الاجارات فين ذلك يعد اعترافاً منه
بالعلاقة الاجارية في نطلق احكام القوانين الخاصة وبالتالي يصعب طرده
كفاصب .

صيغة رقم (٢٣٤) دعوى طرد بسبب الهلاك الكلى للعين (مادة ٥٦٩ مدنى)

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .
بناء على طلب السيد/.....المقيمومحله

وأعلنته بالآتى

يستأجر المعلن اليه من الطالب الشقة بالدور من المنزل
رقم بشارع وحيث أنه بتاريخ صدر قرار
بنزع ملكية المبنى والمباني المجاورة للمنفعة العامة وذلك لهدمها جميعاً
تمهيداً لاستكمال أعمال كوبرى الأنفاق وأصبح قرار نزع الملكية نهائياً
مما تنفسخ معه عقود الايجار بقوة القانون عملاً بأحكام المادة ٥٦٩
مدنى .

أو أن المنزل أصيب بتصدع شديد نتيجة زلزال أو نتيجة
لفارة جوية أو نتيجة حريق شب وأتى على الأبنية
السفلى منه مما لم تعد معه باقى وحداته صالحة للسكنى أو
أن جهة التنظيم أصدرت قراراً تأيد بحكم قضائى نهائى (يُذكر القرار
والحكم) بإخلاء المبنى لأنه أيل للسقوط .. أو لصدور قرار من القائد
العام للقوات المسلحة بالاستيلاء على المنطقة الموجودة بها العقار
لصالح المجهود الحربى ورفض القضاء كافة الطعون على هذا القرار ...
الخ (١) .

ولما كان يحق للمطالب أن يطلب الى القضاء المستعجل طرد المعلن
اليه بسبب هلاك العين هالكا كلياً .

(١) يلاحظ من الناحية العملية إن اخلاء المستأجر فى مثل هذه الأحوال يجرى
بالقوة الجبرية وبالطريق الإدارى دون حاجة الى انتظار أن يصدر المالك حكماً
بإلهم - راجع المادتين ٦٤ و ٦٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر يُنقل التكليف ثم يُقال ..

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين
الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وللأسباب الواردة فيها ،
والزامة المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٥)
دعوى طرد مستأجر أرض زراعية قام بتجريفها
بالمخالفة للمادة ١٥٠ من قانون الزراعة
رقم ٦٦/٥٣ المعدل بالقانون ١١٦/١٩٨٣
إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ أجر الطالب
للمعلن اليه ٨ ط - ٤ فدان فى زمام محددة بالحدود الآتية
(تذكر حدود الأرض- بحرى وقبلى وشرقى وغربى) .

ويتاريخ قام المعلن اليه بتجريف ثلاثة أفدنة من هذه
الأرض مخالفاً بذلك المادة ١٥٠ من قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦
المضافة بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ والمعاقب عليها بالمادة ١٥٤
من ذات القانون بعقوبة الجنحة ، وقد أبلغ الطالب الجهات المختصة
حيث جرى التحقيق مع المعلن وقيدت الأوراق برقم جنحة
لسنة إلا أنه بعرض الموضوع على النيابة العامة أصدرت
بتاريخ قراراً بالآلا وجه لإقامة الدعوى الجنائية ضد المعلن اليه
للاسباب الواردة فى القرار .

وحيث أن قضاء النقض مستقر على أن القرارات الصادرة من
النيابة بالآلا وجه لإقامة الدعوى وكذلك قرارات الحفظ لا تقيد القضاء
المدنى .

وإذ كان القضاء المستعجل فرعاً من القضاء المدنى وكانت المادة
١٥٠ من قانون الزراعة سالف الذكر تنص على انتهاء عقد الايجار ورد
الأرض الى المالك فى حالة التجريف بغير قصد الزراعة وبإلخافة لأحكام
القانون .

وحيث أن استمرار وضع يد المعلن اليه على الأرض يشكل خطراً

على حقوق الطالب الأمر الذي ينعقد معه اختصاص القضاء المستعجل
لدرء هذا الخطر بإجراء عاجل يتمثل فى طرد المعلن اليه من الأرض
عملاً بأحكام القانون .

بنءاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر يُنقل التكليف ثم يُضاف ما يلى :

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من الأرض الزراعية
المبيئة الحدود والمعالم بصدر الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ.....
والزامه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها والمصروفات ومقابل
الأتعاب وبدون كفالة .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٦) دعوى طرد مستأجر لتغيير معالم العين مادة ٥٨٠ مدنى و٤٥ مرافعات

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .
الطالب مالك للمنزل بشارع ويتاريخ
أجر المعلن اليه الشقة رقم بالدور
بالمنزل المذكور بأجرة شهرية مقدارها جنيهاً بقصد استعماله
سكنياً خاصاً ونص فى العقد على أنه لا يجوز للمستأجر اجراء أحداث
بالعين أو تغيير معالمها بدون موافقة المالك كتابة على ذلك .
وحيث أنه فى المدة من الى قام المعلن اليه
بهدم ثلاثة جدران واقتطع جزءاً من الصالة الداخلية - وضمه لدورة
المياه كما بنى (صندره) بالطوب وأدى ذلك الى تشقق بعض الكمرات
وتصدع بعض الجدران وهو مادعا الطالب الى المبادرة باثبات هذه
التغييرات الجوهرية فى العين بموجب القضية رقم
مستعجل القاهرة حيث ثبت من تقرير الخبير المودع فيها أن هذه
التغييرات والاحداثات التى اجراها المعلن اليه أضرت بالعقار وقد قام
الطالب بانذار المعلن اليه بتاريخ على يد محضر بإعادة
الحال الى ما كانت عليه لكنه لم يمثل وإزاء الخطر المبرر للاستعجال
وبدون التعرض لأصل النزاع أو موضوع الحق فإن الطالب يلجأ
للقضاء المستعجل طالباً طرد المعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من عين التداوى
الموضحة الحدود والمعامل بمصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها
للطالب خالية مما يشغلها مع حفظ حق الطالب فى الرجوع بالتعويض
على المعلن اليه وإعادة الحال الى ما كانت عليه بنفقات على حساب
المعلن اليه ومع حفظ كافة الحقوق الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٧)
دعوى طرد مستأجر وحدة سكنية
امتنع عن الإخلاء
مادة ٥٠ رقم ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم تنقل الدىياجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بمعقد مؤرخ يستأجر المعلن اليه دكاناً فى العقار الملوك للطالب والذي لا يشمل سوى دكانين ووحدات غير سكنية وقد حصل على موافقة الجهات المختصة بهدم المبنى لإعادة بنائه بشكل أوسع وقام بالتنبيه على المعلن اليه بالإخلاء بموجب خطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول (أو بمقتضى إقرار كتابى من المعلن اليه بالموافقة على الإخلاء) ، كما أن الطالب أدى للمعلن اليه التعويض المنصوص عليه بالمادة ٤٩/د من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (أو أن الطالب أودع مبلغ التعويض خزينة محكمة ايداعاً غير مشروط لصالح المعلن اليه) .

وحيث أنه قد مضت أكثر من ثلاثة أشهر على التنبيه على المعلن اليه ولكنه بقى فى العين فاضطر الطالب الى اقامة الدعوى رقم لسنة شمال القاهرة قضى فيها بالإخلاء ثم مضت ثلاثة أشهر على تاريخ النطق بالحكم وظل المعلن اليه متمسكاً بالعين رافضاً تنفيذ حكم الإخلاء .

وحيث أن الطالب أوفى بالتزاماته المقررة بالمائتين ٤٩ و ٥٠ من القانون وكان يحق له طبقاً للمادة ٥٠ من القانون رقم ٧٧/٤٩ والمادة ٤٥ مرافعات أن يستصدر حكماً من قاضى الأمور المستعجلة بطرد المعلن اليه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين
الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب خالية
مما يشغلها وكذا المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٨)

دعوى مستعجلة بطرد مستأجر من أرض
مرخص فى زراعتها زراعة واحدة فى السنة
مادة ٣٩ مكرراً من القانون ٦٧/١٩٧٥ بتنظيم العلاقة
بين مستأجرى الأرض الزراعية ومالكها

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ لاجر الطالب
للمعلن اليه ثلاثة قرارات وستة اسهم فى حوض بجهة
..... والمحددة بالحدود الآتية : الحد البحرى ، الحد
القبلى ، الحد الشرقى ، الحد الغربى ،
واتفق على أن تكون الإجارة لزعة مخصوصة محددة بمحصول
..... الشتوى .

وحيث أنه بعد أن انتهت الزرعة قام المعلن اليه بالحصاد وجمع
المحصول فوجيء الطالب به يمد حرث الأرض تمهيداً لزراعتها زرة
أخرى رغم أن العقد صريح فى تقرير التزام المعلن اليه بتسليم الطالب
الأرض بعد انتهاء الزرعة المخصوصة للشار إليها .

وحيث أن المادة ٣٩ مكرراً من القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ فى
شان تنظيم العلاقة بين مستأجرى الأراضى الزراعية ومالكها تقضى
باختصاص الفقاضى الجزئى بوصفه قاضياً للأمور المستعجلة بطرد
المستأجر المرخص له فى زراعة الأرض زرة واحدة فى السنة إذ لا يعد
ذلك إيجاراً يخضع للامتداد القانونى ولا يكسب المستأجر حقاً فى البقاء
فى الأرض المرخص له بزراعتها زرة مخصوصة .

يناء عليه

أنا للحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من الأرض
المبيّنة الحدود بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب كآثر من
آثار الطرد خالية مما يشغلها والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٣٩)

دعوى طرد من العين المفروشة بعد انتهاء العقد

مادة ٤٥ مرافعات ومادة ٣٩

و ٤٠ من قانون ١٩٧٧/٤٩ (١)

ومادة ٩/١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بتاريخ بموجب عقد ايجار وحدة مفروشة استأجر
المعلن اليه من الطالب الشقة رقم بالدور من
العقار رقم بشارع قصد استعمالها
بأجرة شهرية قدرها ووقع للمعلن اليه باستلام قائمة
المنقولات المرفقة بالعقد وتعهد بالحفاظ عليها واستعمالها على الوجه
المخصصة من أجله كما تعهد بردها سليمة صالحة للاستعمال بعد
انتهاء العقد وأقر بأن يده على هذه المنقولات يد امانة .

وحيث أن المدة المحددة للإجارة تنتهى فى (٢) وقد قام
الطالب بإخطار المعلن اليه بعدم رغبته فى تجديد المدة وبانتهاء العقد

(١) حدد القرار الوزارى رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٨ للنطاق التى يرخس فيها بالتأجير
مفروش وكذا المصايف وللشأتى ونطاق هذا التأجير وذلك تطبيقاً لنص المائتين
٣٩ و ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ راجع نصوص هذا القرار بموسوعة
مصر الجزء السابع - عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ١٢٩ وما بعدها
كما قضت محكمة النقض بأن المادة ٤٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تلزم
المؤجر بمقتد من عقود الايجار المفروش التى تبرم تطبيقاً لأحكام للمائتين ٣٩
و ٤٠ بقيد العقد لدى الوحدة المحلية المختصة ورتبت المادة ٤٢ من ذات القانون
على عدم القيد جزاء بعدم سماع دعوى المؤجر (نقض مدنى) جلسة
١٣/٦/١٩٨٤ مشار اليه فى المرجع السابق هامش (١) ص ١٤٥ و ١٤٦ .

(٢) يتعين التنبيه على المستأجر قبل الانهاء بخمسة عشر يوماً بكتاب موسى
عليه بدون مظروف أو بإنذار على يد محضر وإلا اعتبرت الدعوى غير مقبولة .

وطلب تسليم العين والمنقولات وذلك بتاريخ إلا أن المعلن اليه لزال واضعاً يده على العين والمنقولات بلا سند من القانون أو العقد وإزاء الخطر والاستعجال المتمثل في حرمان الطالب من الانتفاع بملكه سيما وأن يد الطالب أصبحت يداً غاصبة لا عاصم لها من الطرد مما يحق طرده بصفة مستعجلة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين المبيّنة الحدود والمعالن بصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها هي والمنقولات الموضحة بالقائمة المرفقة بالعقد للطالب صالحة للاستعمال مع حفظ حق الطالب في الأجرة المتأخرة وحقه في إقامة الدعوى الجنائية قبل المعلن اليه في حالة ثبوت فقد أو إتلاف المنقولات ومع الزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤٠)
دعوى تمكين مستأجر من تنفيذ قرار التنظيم
مادة ٦٠ ق ٧٧/٤٩

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
قد انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/..... للمقيم متخاطباً مع
٢) السيد/المهندس مدير الاسكان بمحافظة بصفته
ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع
٣) السيد/ محافظ بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة
متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ يستأجر الطالب الشقة رقم
..... بالدور بالمنزل رقم بشوارع
الملوك للمعلن اليه الأول .

وحيث أنه فى الفترة من الى حدثت بعض
التصدعات والتشققات بالمنزل وقامت الجهة المعلن اليها الثانية بمعانة
العقار وأمرت بتنكيسه تحت اشراف مهندس نقابى مختص وذلك
بقرارها الصادر بتاريخ الرقيم

ولما كان من مصلحة الطالب سرعة اجراء هذا التنكيس وقد تقاعس
المعلن اليه فى تنفيذ القرار مما يهدد العقار بالخطر وبالتالي يهدد حياة
الطالب وأمواله الأمر الذى يحق له معه ان يقوم بتنفيذ قرار التنظيم
طبقاً للمادة ٦٠/٣ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بنفقات على حساب

المعلن اليه الأول خصماً من الأجرة وقد اختصم الطالب المعلن اليهما
الثاني والثالث بصفتهم ليكون الحكم صادراً في مواجهتهما .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكي يسمع المعلن اليه الأول بصفة مستعجلة في مواجهة
المعلن اليهما الثاني والثالث الحكم بتمكين الطالب من تنفيذ قرار
التنظيم رقم الذي أصدره المعلن اليهما الثاني والثالث
بتاريخ واجراء عمليات الاصلاح والتنكيس بالعقار المبين
بصدر الصحيفة طبقاً لما ورد بهذا القرار وبالشروط المنوّه عنها فيه
وذلك بمصروفات على حساب المعلن اليه الأول خصماً من الأجرة مع
الزامه المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤١)

دعوى بتمكين المؤجر من إضافة

وحدات سكنية بملكه

مادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إنه في يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد إيجار مؤرخ يستأجر المعلن اليه من
الطالب الدور الأرضي بالعقار الكائن بشمارع رقم
..... قسم

وحيث أن المنزل ملحق به حديقة بالجهة البحرية مساحتها
..... متراً مربعاً ونظراً لأن المعلن اليه يسكن بالطابق الأرضي
فقد اعتبر الانتفاع بهذه الحديقة وفقاً لحده خصوصاً وأن عقد
الايجار قد مضى عليه أكثر من عشرين عاماً إلا أن الطالب رغبة منه في
إضافة وحدات سكنية جديدة بجوار العقار على جزء من المساحة التي
تشغلها الحديقة فقد حصل الطالب على رخصة من جهة التنظيم ببناء
هذه الوحدات السكنية طبقاً للشروط والقواعد الموضحة بقوانين
التنظيم .

ولما كان المعلن اليه يتعرض للطالب ويحاول منعه من البناء بزعم
أنه يستأجر الحديقة

وحيث أن المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل
بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على أنه يجوز للمالك زيادة عدد
الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد
الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الأجرة إن كان
لذلك محل .

ولما كان يحق للطالب أن يلجأ الى القضاء المستعجل لتمكينه من
إضافة وحدات سكنية في ملكه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر

ينقل التكليف المشار اليه في صيغة رقم (٢٤) ثم يُقال ..

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بتمكين الطالب من
إضافة الوحدات السكنية المرخص بها من جهة التنظيم وطبقاً
للترخيص الصادر في هذا الشأن وذلك على الجزء من الحديقة بعقار
الطالب الموضع الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة والزامه
للمسرفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

ولأجل العلم (١) .

(١) قضت محكمة النقض بأن مؤدى نص المادة ٣٢ من القانون ٧٧/٤٩ أن المشرع
استهدف علاج أزمة الاسكان بتشجيع الملاك على إقامة وحدات جديدة للسكن لا
لأي غرض آخر استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المدني التي لا تجيز
للمؤجر أن يحدث بالعين وملحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر ومن حكم
المادة ٢٨ من القانون ٧٧/٤٩ والتي لا تجيز حرمان للمستأجر من أي حق من
حقوقه أو من أية ميزة كان يتمتع بها سواء تم ذلك عن طريق التعلية بإقامة طابق
أو أكثر فوق البناء القائم أو بالإضافة بإنشاء مبانٍ جديدة تزيد في رقعة البناء
المؤجر حتى ولو كان عقد الايجار يحظر ذلك صراحة (نقض مدني ٢٨ لسنة
١٩٥٥ جلسة ١٩٧٨/١١/١ مجموعة المكتب الفني) كما قضت بأن الحق المخول
للمؤجر في إقامة وحدات جديدة تخصص للمساكن في العقار المؤجر بالإضافة
والتعلية ينبغي أن يقدر بقدره فلا يجاوز ما تستلزمه الاضافة أو التعلية ولا
يحق استغلاله لأسافة استعمال الحق طبقاً للقواعد العامة (الطعن السابق)
وحكمت محكمة النقض أيضاً بأنه لما كان نص المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩
لسنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى
المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق
المستأجر في انقاص الأجرة إن كان لذلك محل «مؤداه» لأن المشرع استهدف بهذا
الحكم إزالة أي أثر لشرط المنع من الاضافة أو التعلية إن ورد في عقد الايجار
لبقوى عقد الايجار فيما عدا ذلك بإسقاط سلطانه على العلاقة بين المؤجر
والمستأجر فتتحدد بجوهر ما انصبت عليه العقد ، الحدود التي لا يجوز للمالك
أن يلجأ اليها فيما يجريه من تعلية أو اضافة أما ما خرج عن هذه الحدود فلم
تشمله الاجارة أو ما لا يقوم به عقد الايجار على استقلال لثانوية في مثل
ظروف التعاقد فهو ما جعله المشرع نطاقاً يجوز للمالك أن يجري البناء فيه
بقدر ما تقتضيه عمليات التعلية أو الاضافة غير مقيد في ذلك إلا بالقيود
القانونية المقررة . (نقض مدني جلسة ١٩٨٤/٥/١٠ - المرجع السابق) .

صيغة رقم (٢٤٢)
دعوى من مؤجر بطلب توزيع
أعباء الترميم والصيانة
مادة ٨/٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحله
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

انا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

١) السيد/..... مستأجر الشقة رقم
بالمنزل رقم بشارع متخاطباً مع

٢) السيد/..... مستأجر الشقة رقم
بالمنزل رقم بشارع متخاطباً مع

٣) السيد/..... مستأجر الشقة رقم
بالمنزل رقم بشارع متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بمقود إيجار محررة بتاريخ لجر الطالب للمعلن اليهم
الشقق الموضحة ، قرين كل منهم وبأجرة شهرية قدرها
للأول، وقدرها للثانى ، وقدرها للثالث .

وحيث أن المنزل فى حاجة الى اجراء بعض الترميمات وفقاً لما أثبتته
أهل الخبرة فى القضية رقم لسنة والتى أصبح لحكم
فيها نهائياً .

أو .. طبقاً للقرار النهائى الصادر من جهة التنظيم المؤرخ
كما أن تكلفة هذه الترميمات طبقاً للحكم أو القرار المشار اليه هى
مبلغ ويتم انجازها فى بحر ثلاثة اشهر .

وحيث أن المادة ٩ فقرة ٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم ٧٧/٤٩ تنص على أنه : « إذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين فيما بينهم يجوز لأى منهم اللجوء الى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل » .

وإذا كان يحق للمطالب امتثالاً لحكم هذا النص أن يلجأ الى القضاء المستعجل بطلب توزيع أعباء الترميم والصيانة على شاغلى وحدات العقار وهم المعلن اليهم مع استبعاد الطالب للاسهام فى هذه التكاليف حسبما يقضى بذلك الحكم وإزاء الخطر الذى يتهدد العقار فى حالة التقاعس عن اجراء الترميم وهو ما يبرر الاستعجال طبقاً للمادة ٤٥ مرافعات .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

ونلك لسماعهم الحكم بصفة مستعجلة بتوزيع تكاليف ترميم وصيانة العقار الموضع المعالم بصدر هذه الصحيفة بين الطالب والمعلن اليهم وتحديد نصيب كل منهم فى هذه التكاليف مع اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب الى نفقات الصيانة الموزعة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤٣)
دعوى من مالك بطلب إثبات حالة عقار
مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى
(تنقل النيابة من الصيغ السابقة) .

وأعلنته بالآتى

الطالب يمتلك العقار الكائن بشارع رقم ،
والمعلن اليه يمتلك العقار المجاور الكائن برقم بنفس الشارع .

وحيث أنه بتاريخ فوجيء المعلن اليه بحضور بعض
الأشخاص ووضعوا بعض المعدات أمام عقار الطالب وحوله وقاموا
بأعمال الدق والحفر وبالتصرى تبين أن المعلن اليه هو الذى لحضرهم
بحجة إجراء بعض الترميمات فى عقاره المجاور لعقار الطالب، إلا أنه
حدث تشقق طولى فى جدار العقار الذى يمتلكه الطالب ، كما حدثت
بعض التصدعات نتيجة الأعمال التى قام بها هؤلاء الأشخاص لحساب
المعلن اليه ولعدم إتخاذهم الإجراءات الحيطه اللازمة للحفاظ على الأرواح
والممتلكات ومنها العقارات المجاورة .

وحيث أن الطالب يزعم إقامة دعوى تعويض عن الأضرار التى
أصابت عقاره وكان يخشى من ضياع معالم هذه الواقعة التى ستكون
محل نزاع أمام القضاء ويحتمل ضياع حق الطالب بضياع آثار هذه
الواقعة المراد اثباتها إذا ما تركت وشأنها وهو ما يحق معه للطالب
وعملاً بنص المادتين ١٣٣ ، ١٣٤ من قانون الاثبات أن يطلب إثبات حالة
العقار .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ (يُنقل التكليف) ثم يُقال ..

وذلك لكي يسمع الحكم سدين مكتب خبراء وزارة العدل لكي ينتدب أحد خبرائه (أو لنديب من الجدول) للانتقال الى العقار الملوك للمطالب والمحدد الحدود والمعاليم بصدر الصحيفة لاثبات حالته وما به من تلفيات وشقوق وتصدمات وسببها وتاريخ حدوثها والتكاليف اللازمة لاصلاحها وترميمها واعادتها الى حالتها الأصلية والمدة اللازمة مع ابقاء الفصل في المصروفات (١) .

ولأجل العلم.

(١) لا يفصل القاضي المستعجل في مصروفات دعوى اثبات الحالة وإنما يبقى الفصل فيها لمحكمة اللوموع لأن الزام الخصم بالمصروفات يتضمن مساساً بأصل الحق إذ قد يحكم له أو عليه وعلى هذا فإن القاضي المستعجل إذا حكم بعدم الاختصاص نوعياً في دعوى اثبات الحالة إذا كان رافعها قد طلب في الصحيفة الزام خصمه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة فإنه لا يكون قد أخطأ القانون ويكون قضاؤه صحيحاً متفقاً واحكامه

ملاحظات :

(أ) نصت المادة ١٣٣ من قانون الاثبات على أنه « يجوز لمن يخشى ضياع معالم واقعة يستعمل أن تصبح محل نزاع أمام القضاء أن يطلب في مواجهة نوى الشأن وبالطرق المعتادة من قاضي الأمور المستعجلة الانتقال للمعاينة وتراعى في هذه الحالة الأحكام المبينة في اللواد السابقة » .

وتنص المادة ١٣٤ من ذات القانون على أنه « يجوز للقاضي في الحالة المبينة في المادة السابقة أن يندب أحد الخبراء للانتقال للمعاينة وسماع الشهود بغير حلف يمين وعندئذ يكون عليه أن يعين جلسة لسماع ملاحظات الخصوم على تقرير الخبر وأعماله . وتتبع القواعد المنصوص عليها في الباب الخاص بالخبرة » .

(ب) من هذه النصوص يتضح أن دعوى اثبات الحالة شأنها شأن أي دعوى مستعجلة يشترط لقبولها أن تتوافر حالة الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ويتوافر الاستعجال فيها إذا كان الاجراء المقصود منه منع ضرر محقق قد يتعذر تداركه مستقبلاً وذلك بإثبات حق يحتمل ضياعه إذا ترك وشأنه أو تأكيد معالم طالبت أو قصرت قد تتغير مع الزمن ويضيق كل أو بعض آثارها إذا ما نظرت الدعوى أمام القضاء العادي وقد تكون الحالة لا تتغير بمضي الزمن ولكن تركها قد يلحق ضرراً بصاحب الشأن ففي هذه الحالة يعتبر الاستعجال متوفراً .

والأصل في دعوى اثبات الحالة أن القاضي المستعجل ينتقل للمعاينة والاستثناء هو إحالتها الى مكتب خبراء وزارة العدل أو أحد خبراء الجدول .

صيغة رقم (٢٤٤)
دعوى من مستأجر يطلب إثبات حالة شقة
مادتان ١٣٣ و ١٣٤ اثبات

إنه فى يوم (تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ ... (ثابت التاريخ) (١) (أو غير
ثابت التاريخ) استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم
بالمنزل رقم بشارع بجهة واتفق فى العقد
على أن يتسلم الطالب الشقة كاملة المنافع والمرافق وصالحة للاستعمال
فى موعد أقصاه

وحيث أن الموعد المذكور قد حل دون أن للطالب الشقة موضوع
العقد ثم فوجيء الطالب بأن المعلن اليه يعرض عليه تسليمه الشقة

(١) هذا إذا كان المستأجر قد أثبت تاريخه فى مأمورية الشهر العقارى - وقد نصت
المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمعلن بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
على أنه اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة
ويجب اثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة -
ونصت الفقرة الأخيرة من المادة على أنه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير
وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات .

ومعنى ذلك أن هذه الرخصة مقررة للمستأجر وحده فلا يجوز للمؤجر أن
يثبت العقد إلا بالكتابة ومن هنا تبدو فائدة إثبات تاريخ عقد الايجار .

وقد حكمت محكمة النقض بأنه لئن كان المشرع قد أجاز فى المادة ٢/٢٤ من
القانون ١٩٧٧/٤٩ للمقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ - للمستأجر
وحده اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات إلا أن مجال
ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى شروط التمسك على تحايل على
القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح
جازم (نقض مدنى ١٩٨٢/٤/٨ - مشار اليه فى موسوعة مصر للفسريع
والقضاء ، عبد المنعم حسنى ، الجزء السابع من ١٢٥ هامش (١) .

بدون أبواب أو شبابيك أو توصيلات كهربائية أو صحية (أى غير مشطوبة) وقد اضطر الطالب الى استلام الشقة تحت ضغط الحاجة ولظروفه الصعبة على أن يتولى تكملة الأعمال الناقصة فيها بنفقات على حساب المعلن اليه وهو ما يحق معه للطالب أن يثبت حالة الشقة حالياً عملاً بالمادتين ١٣٢ ، ١٣٤ من قانون الاثبات حيث أن هذه الواقعة ستكون محل بحث القضاء للموضوعى بطبيعة الحال سواء فى مجال المطالبة بالمبالغ التى أنفقت على التشطيب أو فيما يتعلق بحق الطالب فى خصم هذه المبالغ من الأجرة مستقبلاً^(١).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكى يسمع الحكم بنديب خبير الجدول صاحب الدور
أو ندب مكتب خبراء وزارة العدل لكى يعهد الى أحد خبرائه بالانتقال لاثبات حالة الشقة الموضحة الحدود والمعامل بصلب الصحيفة لبيان ما تم فيها من أعمال وقيمة الأعمال الناقصة والمدة اللازمة لتشطيبها وجعلها صالحة لاستعمال ونفقات هذه الأعمال طبقاً للثابت بعقد الايجار المحرر بين الطالب والمعلن اليه مع ارجاء الفصل فى المصروفات ومع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى بسائر ضروها .

ولأجل العلم .

(١) قضى بنديب خبير هندسى لمعاينة الشقة استئجار الطالب واثبات الأعمال التى قام بها الطالب وقيمتها وكذا بيان الأعمال التى تلزم إعداد الشقة للسكنى وقيمتها والمدة التى تستلزمها وذلك لتوافر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق (الدعوى رقم ٨١ لسنة ١٩٨٣ مستأنف مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٣/٤/٩) راجع للمبادئ القضائية فى القضاء المستعجل للمستشار . مصطفى هرجة - طبعة ١٩٩٤ ص ٧٦) كما حكم بأنه لا يجوز ندب خبير لاثبات حالة عقار كبديل لأعمال اللجان الإدارية - القضية رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ مستأنف مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٢/١١/٢٢ المرجع السابق من ٧٨ و٧٩).

صيغة رقم (٢٤٥)

دعوى حراسة على مصعد منزل

مادة ٤٥ مرافعات ومادتان ٧٢٩ و ٧٣٠ مدنى

والمادة ١/٢٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم (تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم بالمنزل رقم الكائن بجهة وقد نص البند من العقد على حق الطالب فى الانتفاع بالمصعد . (أو يُقال ... ولم يشر عقد الإيجار الى طريق الانتفاع بالمصعد) ويتأريخ تعطل المصعد ولازال متعطلاً حتى الآن وقد فشلت الاتصالات الودية مع المعلن اليه وصولاً لإصلاح المصعد وإعادة تشغيله مما حدا بالطالب الى تحرير محضر رقم بشرطة كما قام الطالب بإصدار المعلن اليه على يد محضر بتاريخ لكى يسجل عليه تقاعسه ومع ذلك لم يمثل لحكم القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ بشأن المصاعد الكهربائية والذي يلزمه بموالة صيانة المصعد كما خالف حكم المادة ١/٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تنص على أنه : « لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها » .

وحيث أن استمرار هذا الوضع يشكل ضرراً على الطالب الذى يقطن فى الدور الثامن كما يشكل ضرراً لأسرته والمتربين عليه وهو ما يحفز الى الالتجاء للقضاء المستعجل عملاً بالمادة ٤٥ مرافعات والمادتين ٧٢٩ و ٧٣٠ مدنى والمادة ٢/٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك لدرء هذا الخطر بأجراء وقتى لا يمس أصل الحق وهو فرض الحراسة القضائية على المصعد لاصلاحه وإعادة تشغيله (١) .

(١) إذا صدر الحكم بفرض الحراسة فإنه يمكن للمستأجر الدعى أن يعلن به -

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه ينقل التكليف
ثم يُقال ..

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة
القضائية على مصعد المنزل الموضع المعالم بمصدر هذه الصحيفة
وتعيين الطالب حارساً عليه بدون أجر لاستلامه واصلاحه واعادة
تشغيله وموالة صيانتة الدورية على أن تستوفي النفقات من الأجرة
المستحقة واحتياطياً تعيين حارس من الجدول لأداء ذات المأمورية مع
اضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الحراسة .
ولأجل العلم .

= باقى للمستأجرين الذين ينتفون بالمصعد للحجز تحت يدهم على الأجرة
واستئذانها منه لمواجهة نفقات الاصلاح والصيانة ، ومن الأفضل اختصاصهم في
الدعوى حتى يكون حكم الحراسة ملزماً لهم وحتى يكون سداد الأجرة
للحارس مبرراً لنمتهم .

صيغة رقم (٢٤٦)
دعوى تمكين المستأجر من العودة لشغل
وحدته إذا لم يتم الهدم خلال ثلاثة شهور
مادة ٥٢ من ق ٧٧/٤٩

إنه فى يوم (تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة) .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ..... استأجر الطالب من المعلن اليه
الشقة رقم بالمنزل رقم بجهة ويتأريخ
..... حصل المعلن اليه على قرار نهائى من لجنة الاسكان بالوحدة
المحلية بجهة بهدم العقار حتى سطح الأرض أو ... حصل على
حكم نهائى فى القضية رقم لسنة بهدم العقار وقد حدد
القرار (أو الحكم) الفترة الواجب اتمام الهدم فيها بثلاثة شهور .

وبناء على ذلك قامت الجهة الادارية باخلاء السكان ومنهم الطالب
إلا أن المعلن اليه لم يقيم بهدم المنزل رغم مضى أكثر من ثلاثة اشهر
على القرار وبالتالي انتهت المهلة المحددة لأجراء الهدم .

وحيث أن المادة ٥٢ من القانون رقم ٧٧/٤٩ تنص على أنه : « على
المالك وخلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم فى مدة أقصاها ثلاثة اشهر
من تاريخ الهدم فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر
مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور
المستعجلة الحق فى العودة الى شغل وحدته متى كان ذلك ممكناً » .

وحيث أن عودة الطالب للعين التى كان يستأجرها ليست
مستحيلة طبقاً للثابت من ظاهر المستندات التى سيتقدم بها الطالب
والتي تثبت أن العقار لازال قائماً ولم يجر هدمه .

بناء عليه

وذلك لسماعه الحكم بتمكين الطالب من العودة الى العين التى
كان يشغلها والموضحة الحدود والمعالم بمصدر هذه الصحيفة والزامه
المصروفات ومقابل الاتعاب بدون كفالة . ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٤٧)

استئناف حكم طرد مستعجل صادر بالطرد

إنه فى يوم كطلب السيد/ المقيم / ومحل المختار :
مكتب

أنا المضرر بمحكمة الجزئية انتقلت إلى حيث يقيم :
السيد/ المقيم مخاطباً مع .

وأعلنه بالاستئناف الآتى

عن الحكم الصادر بجلسة فى القضية رقم لسنة
مستعجل اسكندرية والقاضى منطوقه بما يلى احكمت المحكمة فى
مادة مستعجلة أولاً - بطرد المدعى عليه من الشقة رقم ٥ المبينة
بالصحيفة موضوع هذه الدعوى ويعقد الايجار المؤرخ ١٣/٤/١٩٧٩
وتسليمها للمدعى خالية وما يشغلها مع الزام المدعى عليه المصروفات
وعشرة جنيهاً أتعاب محاماة ، ثانياً - وفى الدعوى المقامة من المدعى
ضد المدعى عليه بطرده من المخزن بعدم اختصاص المحكمة نوعياً
بنظرها والزمته المصروفات وعشرة جنيهاً أتعاب محاماة .

الوقائع

أقام المعلن إليه الدعوى رقم سنة مستعجل اسكندرية
زعم فيها إن الطالب يمتنع عن سداد الأجرة للشقة والجاراج اللذين
يستأجرهما فى المنزل المملوك للمعلن إليه ، وفوجئ الطالب بحجز
الدعوى للحكم قبل أن يقدم مستنداته التى تفيد سداد الأجرة فتقدم
بطلب فتح باب المرافعة أرفق فيه صوراً لهذه المستندات إلا أن المحكمة
رفضت اجابته وحكمت بحكمها المعيب الذى خرج على المألوف وأخطأ
القانون .

أسباب الاستئناف

أولاً : تقوم فكرة القضاء فى المجتمع على مبدأ إقامة العدل بين الناس إذ ليس الهدف مجرد إصدار أحكام حتى يمكن القول بأن القاضى أدى دوره ، وفى الاستئناف المائل خرج الحكم المطعون عليه على هذه المبادئ وعلى عرف التقاضى إذ المقرر قانوناً إن الطرد لعدم سداد الأجرة لا بد فيه من التحقق من أن المستأجر معتنع فعلاً عن السداد ، وفى مفردات الدعوى الصابر فيها الحكم المطعون فيه لم تمكن المحكمة الطالب من إيداع مستنداته فكان المدعى يقف وحده فى حلبة النزاع وكان من الطبيعى أن يحكم بالطرد .

ثانياً : هناك فرق بين العجلة والاستعجال ، فالقضية المطعون فى حكمها حجزت من أول يوم فى الموسم القضائى (٧ أكتوبر ٨٦) فقدم الطالب طلباً بفتح باب المرافعة لإيداع مستندات السداد السابقة على رفع الدعوى وهى انذارات عرض الأجرة ومحاضر الإيداع وصور المستندات السابقة وقرار لجنة الإيجارات تؤكد جدية العرض وإنه حقيقى وخال من النزاع ولم تجب المحكمة على طلب فتح باب المرافعة عبارة «إرفاق» ولم تلتفت للمستندات وكان على المحكمة أن تترخص فى إجابة الخصم لفتح باب المرافعة أو عدم إجابته ، ولكن الصحيح أيضاً أن المشرع أتاح للقاضى أن يأمر بفتح باب المرافعة إذا وجد أنه يستند إلى أسباب جدية ، ولا توجد جدية أكثر من أن الطالب قد سدد الأجرة التى هى أساس دعوى الطرد .

ثالثاً : إنه لا يعقل أن يكون الطالب وهو مهندس مدير قطاع بشركة قطاع عام ، من السذاجة بحيث يمتنع عن سداد أجرة الأعيان التى يشغلها أو يتقاعس عن السداد حتى يطرد لهذا السبب ، ولذلك فقد شرح فى طلب فتح باب المرافعة إن الدعوى كيدية وإن سببها إن المدعى عليه فيها (المالك) يريد أجرة للجراج أكثر من المتفق عليه وإن هناك دعوى موضوعية مرفوعة برقم ٦٧٣ سنة ٨٦ م . ك اسكندرية بالنسبة للجراج وإن المالك بادر برفع دعوى الطرد المستعجلة لمجرد الكيد ليس إلا .

رابعاً : من المقرر أن الاستئناف يطرح الدعوى من جديد بما تنطوى عليه من دفاع ودفع وإذا كانت القاعدة إنه يمتنع طرد المستاجر بسبب عدم سداد الأجرة إذا قام بالسداد حتى إجراء التنفيذ فما بالنا والطالب قد سدد فى تواريخ سابقة على رفع الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه .

فلهذه الأسباب

وللأسباب الأخرى التى سيبيها الطالب جلسات المرافعة .

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن إليها بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة اسكندرية الابتدائية الدائرة (.....) مستعجل مستأنف الكائنة بسراى الحقانية بالمنشية بجلستها العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بقبول هذا الاستئناف شكلاً وفى الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من طرد الطالب من الشقة المبينة بالصحيفة والعقد ، والحكم بعدم اختصاص القضاء المستعجل نوعياً بنظر الدعوى مع إلزام المعلن إليه المصروفات وإتعايب المحاماة على الدرجتين .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٢٤٨)

استئناف حكم طرد مستعجل صادر بعدم الاختصاص
مواد ٢١١ و ٢٢٠ و ٢٢٧/٢ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :

السيد/..... المقيم متخاطبا مع

وأعلنه بالاستئناف الآتى

عن الحكم الصادر بجلسة فى القضية رقم
لسنة مستعجل القاهرة والقاضى منطوقه بما يلى :

« حكمت المحكمة ..

فى مادة مستعجلة بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر
الدعوى والزمّت المدعى المصروفات ومبلغ مقابل أتعاب
المحاماة « .

الموضوع

أقام الطالب الدعوى رقم لسنة مستعجل
القاهرة طلب فى ختامها الحكم بطرد المعلن اليه من العين الموضحة
الحدود والمعالّم بصدر الصحيفة و بجلسة أصدرت محكمة أول
درجة حكمها المشار الى منطوقه فيما سبق وهو قضاء معيب لم
يصادف صحيح القانون وخرج على المألوف والطالب يستأنفه للأسباب
الآتية :

أسباب الاستئناف

أولاً : الخطأ فى فهم القانون :

لم تعمل محكمة أول درجة نصوص القانون بفهمها وتاويلها الصحيح أية ذلك أن المشرع نص فى المادة على الاستعجال (كان تكون حالة الاستعجال واردة بنص صريح فى القانون كما فى دعوى اثبات الحالة أو طلب سماع شاهد ... الخ) فالقاضى المستعجل يكون مختصاً بصريح النص وليس بمقتضى القواعد العامة وقد خرج الحكم المطعون فيه عن هذه القاعدة القانونية ... الخ .

ثانياً : الخطأ فى التكييف :

سرد الحكم المطعون فيه نص المادة ثم نقل فقرات من مرجع نفهى جاء من بينها الخ . ولكن المحكمة حين أنزلت حكم القانون ورأى الفقه الذى نقلته بنفسها على وقائع الدعوى جنحت جنوباً غير معهود فى الأحكام حيث بنت قضاءها على أوجه مغايرة لما استخلصته .

ثالثاً : القصور فى التسبيب :

ركن الحكم المطعون فيه الى مستندات مصطنعة (أو صور مستندات من صنع الخصوم) كان من بينها فجاء حكمها تاصر البيان قصوراً يعيبه .

رابعاً : الإخلال بحق الدفاع :

التفت الحكم المطعون فيه عن بعض الطلبات الهامة التى أبداهها الدفاع ومن هذه التنبيل ولو كان الحكم قد أجاب الدفاع الى هذه الطلبات لكان قد تغير وجه الرأى فى الدعوى .

خامساً : الحكم بالعلم العام فى مجال واقعة تتعلق بالعلم الخاص :

لمحكمة التى أصدرت الحكم المطعون فيه وإن كانت فى التمييز الأعلى إلا أنها قضت بعلمها دون دليل فى واقعة خاصة وهى ولا يسوغ الحكم بالعلم العام فى مجال واقعة تتعلق بالعلم الخاص .

فلهذه الأسباب

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور أمام محكمة الدائرة..... المدنية المستأنفة المستعجلة بجلستها العلنية التي ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكى يسمع الحكم بقبول هذا الاستئناف شكلاً وفى الموضوع بإلغاء حكم محكمة أول درجة واختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى والحكم بالطلبات الواردة فيها مع الزام المعلن اليه المصروفات ومقابل الأتعاب على الدرجتين .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

ملحوظة : يتعين اختصاص كل من كان خصماً فى الدعوى أمام محكمة أول درجة كما أنه يمكن الأخذ ببعض هذه الأسباب دون البعض حسب طبيعة الدعوى - وميعاد الاستئناف خمسة عشر يوماً (م ٢٢٧ من قانون المرافعات) .

صيغة رقم (٢٤٩)
اشكال من الغير فى حكم اخلاء عين
مادة ٣١٢ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحله
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
(المستشكل ضده الذى بيده السند التنفيذى)

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
(الملتمزم فى السند التنفيذى)

(٣) السيد/..... محضر أول محكمة الجزئية
بصفته ويعلن بسرأى المحكمة متخاطباً مع

وأعلنه بالآتى^(١)

بتاريخ حصل المعلن اليه الأول على حكم فى القضية رقم
..... لسنة قضى باخلاء المعلن اليه الثانى من الشقة
رقم بجهة

(١) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الغير الذى لم يكن طرفاً فى الحكم فعليه أن يبين
أوجه الغرر التى تصيبه من جراء التنفيذ وذلك بمقتضى مستندات جديّة لا
يحوطها أبنى شك ، كما يجب إختصاص الملتمزم فى السند التنفيذى كما فى هذه
الصيغة فإذا أغفل الغير المستشكل إختصاصه تعيّن على المحكمة التأجيل لإدخاله
- وقد جرى العمل على أن يتولى قلم الكتاب مهمة الاعلان (مادة ٣١٢ / ٣
مرافعات) .

ولما كان هذا الحكم يؤثر فى حقوق الطالب ومن شأن تنفيذه الإضرار بالطالب وذلك لأنه (يجب ذكر أسباب الاعتراض على تنفيذ الحكم وأوجه الضرر من تنفيذه بالنسبة للغير كأن يكون للمستشكل حقوق على العين المراد التنفيذ عليها)

وحيث أن الطالب من الغير ولم يكن طرفاً فى الحكم المراد تنفيذه ولا يلزمه لأن الأحكام كالعقود لا تلزم سوى أطرافها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كل واحد من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الجزئية بصفته قاضياً للتنفيذ لى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى الحكم فى مادة تنفيذ وقتية يقبول هذا الاشكال شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه الموضح بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٠)
إشكال من مستأجر أرض زراعية فى تنفيذ حكم
إخلاء أرض زراعية
مادتان ٣١٢ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحله
المختار مكتب الأستاذ / المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
(الصادر لصالحه الحكم)

(٢) السيد/محضر أول محكمة الجزئية بصفته ويعلم
بسرائر المحكمة متخاطباً مع (المحكمة الواقع بدائرتها الأرض
الزراعية)

(٣) السيد/رئيس مجلس إدارة الجمعية الزراعية بجهة
بصفته ويعلم بمقرها بجهة متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ/.. /... صدر لصالح المعلن اليه الأول الحكم رقم
لسنة مدنى جزئى قضى بفسخ عقد الايجار المبرم
بينه وبين الطالب والزام الطالب بإخلاء الأرض المؤجرة .
وحيث أنه يحق للطالب أن يستشكل فى التنفيذ لوجود أسباب
لاحقة على صدور الحكم (١).

(١) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الملتزم فى السند التنفيذى أى الصادر ضده الحكم
فإنه لا يجوز له الاستشكال فيه إلا لأسباب لاحقة لصدوره فإذا كانت أسباب
الاشكال سابقة على صدور الحكم المستشكل فيه فإنه يفترض أنها قد اندرجت
ضمن الدفوع والنفاع فى الدعوى سواء نفع بها أو لم ينفع - ويلزم ألا يكون
التنفيذ قد تم حتى يمكن قبول الاشكال كاجراء وقتى يراه به وقف التنفيذ .

أسباب الاستشكال

أولاً : إنه بعد صدور الحكم لصالح الطالب من المعلن اليه الأول بموجب محضر رسمي محرر لدى المعلن اليه الثالث وتنازل عن تنفيذ الحكم بعد أن تسلم الأجرة للمتأخرة وملحقاتها وفوائدها .

ثانياً : تذكر أى أسباب لاحقة كأن يظهر مستند جديد يكون من شأن تقديمه الى محكمة الاشكال أن يثبت دفاعاً أو دفعاً لاحقاً للحكم .

وحيث أن الغرض من اختصام المعلن اليه الثانى هو ايقاف التنفيذ ريثما يفصل فى هذا الاشكال وكان سبب اختصام الثالث أنه صاحب صفة فى اثبات عقود الايجار وفسخها وتعديلها كما وأنه سوف يبرز محضر الصلح اللاحق المشار اليه بصلب الصحيفة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور امام محكمة الجزئية كقاضى امور مستعجلة وتنفيذ بجلستها العلنية المنعقدة بسراى المحكمة بجهة ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لسماعهم الحكم بقبول هذا الاشكال شكلاً وفى الموضوع بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه والزام الأول المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥١)

إشكال من الغير فى تنفيذ حكم إخلاء أرض زراعية مادتان ٣١٢ مرافعات^(١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحله
المختار مكتب الأستاذ /.....المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
(المستشكل ضده الذى بيده السند التنفيذى)

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع
(الملزم فى السند التنفيذى)

(٣) السيد/محضر أول محكمة الجزئية بصفته ويعلن
بسرائر المحكمة متخاطباً مع

(٤) السيد/رئيس مجلس إدارة الجمعية التعاونية الزراعية بجهة
..... ويعلن بمقرها بجهة متخاطباً مع

وأعلنهم بالآتى^(٢)

بتاريخ/../.... حصل للمعلن اليه الأول على حكم فى القضية
رقم لسنة جزئى قضى بإخلاء المعلن اليه
الثانى من الأرض الزراعية المؤجرة والكائنة بجهة

(١) الاشكال من الملزم لو من الغير ليس له ميعاد .

(٢) إذا كان الاشكال مرفوعاً من الغير الذى لم يكن طرفاً فى الحكم فعليه أن يبين
أوجه الخسر التى تصيبه من جراه التنفيذ وذلك بمقتضى مستندات جديدة لا
يحوطها ادنى شك ، كما يجب اختصاص الملزم فى السند التنفيذى كما فى هذه
الصيغة فإذا أغفل الغير الذى يستشكل أن يختصم للملزم تعين على المحكمة
التأجيل لإخلاءه وقد جرى العمل على أن يتولى قلم الكتاب مهمة الاعلان (مادة
٣/ ٣١٢ مرافعات) .

ولما كان هذا الحكم يمس حقوق الطالب ومن شأن تنفيذه الإضرار بمصالحه ذلك أن الأرض مؤجرة للطالب بموجب وهو تاريخ سابق على العقد سند حكم الإخلاء المستشكل فيه الخ (لا بد من ذكر أسباب الاعتراض على تنفيذ الحكم وأوجه الضرر ن تنفيذه بالنسبة للغير المستشكل كان تكون له حقوق على الأرض أو غير ذلك من الأسباب) .

وحيث أن الطالب من الغير ولم يكن طرفاً فى الحكم المراد تنفيذه ولا يلزمه هذا الحكم لأن الأحكام كالعقود لا تلزم سوى أطرافها .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الجزئية بصفته قاضى تنفيذ المحكمة الكائنة بجهة بجلستها العلنية التى ستعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم لى يسمعو الحكم فى مادة تنفيذ وقتية بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه الموضح بمصدر الصحيفة والزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٢)

إشكال فى بيع أدوات زراعية محجوز عليها إدارياً

مادة ٣٣ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/٥٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم.....والتخذ له
محلاً مختاراً مكتب الأستاذ /..... المحامى بجهة.....

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
قد انتقلت فى تاريخه أعلاه الى :

(١) السيد/وزير المالية بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة بجهة
..... متخاطباً مع

(٢) السيد/محافظ بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة
بجهة متخاطباً مع

(٣) السيد/ مدير مصلحة الضرائب العقارية بصفته ويعلن بهيئة
قضايا الدولة بجهة متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بتاريخ/.. /.... أوقع المعلن اليه الثالث حجراً إدارياً تنفيذياً على
بعض الأدوات الزراعية المملوكة للطالب والموجودة بأرض الزراعة
الكائن مقرها بجهة وفاء لبلغ قيمة فرق ضريبة
عقارية إضافية مقدارها جنيه وهذه الأشياء التى توقع عليها
الحجز الإدارى هى (تذكر الأشياء المحجوز عليها حسبما جاء بمحضر
الحجز) .

وحيث أن الحجز الإدارى المشار اليه قد وقع باطلاً لانعدام سنده
ومن ثم فإن ميعاد البيع المحدد يكون بنوره باطلاً ومن حق الطالب أن
يستشكل فيه على التفصيل التالى :

أسباب الإشكال

أولاً : إنه عملاً بنص المادة الأولى من قانون الحجز الإداري رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ لا يجوز الحجز الإداري إلا استيفاء لحق محقق الوجود ومعيّن المقدار وحال الأداء كما استقر على ذلك قضاء محكمة النقض فإننا لم تتوافر هذه الشروط وقم الحجز باطلاً وبطلت الإجراءات التالية له ، والثابت من المستندات الموجودة تحت يد الطالب أن الجهة الادارية الحاجزة الممتثلة في المعلن اليه الثالث لا تداين الطالب بأى دين حيث زعمت هذه الجهة انها تستحق ضريبة عقارية إضافية بأربعين في المائة من قيمة الزيادة فى الأجرة القانونية للأرض بزعم أنها مزروعة حدائق (أو مرز) أو (نباتات مستديمة) طبقاً للمادة ٢٢ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المستبدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وحقيقة الحال أن أرض الطالب ليست مزروعة حدائق وهو واقع يسهل التحقق منه بالمعاينة على الطبيعة وبالتالي فلا يوجد أى أساس قانوني يساند الجهة الحاجزة .

ثانياً : إن الأصل فى التشريعات الضريبية أنها تسرى بأثر فوري حيث يحظر الدستور سريانها بأثر رجعى وقد خالفت الجهة الحاجزة هذا المبدأ الدستوري المستقر فزعمت أن أرض الطالب تسرى عليها الضريبة العقارية الاضافية بالنسبة المشار اليها بالمادة ٢٢ مكرراً سالفه الذكر حتى ولو لم تكن الأرض مزروعة حدائق أو موز أو نباتات مستديمة وقت ربط الضريبة على اعتبار أنها كانت كذلك فى دورات زراعية سابقة وهو منطق من شأنه إهدار الحقوق لأنه يطبق الضريبة بأثر رجعى الأمر الغير جائز لا دستورياً ولا قانوناً .

ثالثاً : إنه حتى لو سلمنا جدلاً - والجدل لا يقوم به حكم - بأن الجهة الادارية الحاجزة لها حق فى تحصيل هذه الضريبة فإن هذا الحق يكون قد سقط بالتقادم الخمسى .

رابعاً : إن الحجز تم بناء على أمر صادر بتاريخ/.. من رئيس مأمورية الضرائب العقارية بجهة وذلك بالمخالفة لنص

المادة الثانية من قانون الحجز الإداري التي توجب بأن يكون أمر الحجز مكتوباً وصادراً من الممثل القانوني للشخص الاعتباري .

خامساً : أن بعض الأشياء المحجوز عليها من الأموال التي لا يجوز التنفيذ عليها طبقاً لأحكام قانون المرافعات وقوانين الإيجارات ومن هذا القبيل الأشياء والأدوات اللازمة لمباشرة النشاط الزراعي .

سادساً : إن الدين المحجوز عليه دين متنازع فيه وليس حقيقياً ولا ثابتاً أو معلوماً ولم تتح للطالب فرصة مناقشته أو الاعتراض عليه أو تقديم دفاعه ومستنداته نظراً لفجائية توقيع الحجز .

سابعاً : أنه لما كان من المقرر وعملاً بنص المادة ٢٧ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الإداري والمستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٢ التي تنص على أنه يترتب على رفع الدعوى بالمنازعة في أصل المبالغ المطلوبة أو في صحة إجراءات الحجز أو باسترداد الأشياء المحجوزة وقف إجراءات الحجز والبيع الإداريين وذلك إلى أن يفصل نهائياً في النزاع .

بناءً عليه

فلهذه الأسباب ولأسباب الأخرى التي قد يرى الطالب إبداءها بجلسات المرافعة .

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الجزئية بهيئة قاضي تنفيذ (الدائرة) الكائن مقرها بجلستها العلنية التي سوف تتعقد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من صباح يوم الموافق لكي يسمعون الحكم في مادة تنفيذ وبصفة مستعجلة بقبول هذا الاشكال شكلاً لرفعه قبل تمام إجراءات البيع وفي الموضوع بوقف البيع المحدد له تاريخ/.. الى أن يفصل نهائياً في الدعوى الموضوعية رقم لسنة المرفوعة بشأن المنازعة في أصل الدين مع التزامهم المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بدون كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٣)
دعوى من مستأجر بطلب تسليم
عين مؤجرة وملحقاتها

مادة ٥٦٤ مدنى ومادة ١٣/٥ من قانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار ثابت التاريخ برقم فى مأمورية الشهر
العقارى بجهة استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو
بأجرة شهرية قدرها واتفق على أن يتسلم الطالب العين المتعاقد
عليها فى موعد اقتضاه

وحيث أن موعد التسليم قد حل دون أن ينفذ المعلن اليه التزامه
رغم أن العين وملحقاتها قد تم تشطيبها وأصبحت صالحة للاستعمال.

ولما كانت المادة ٦٤٥ مدنى تنص على أن: « يلتزم المؤجر أن يسلم
العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من
المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين » . كما أن المادة ١٣/٥
من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أن: « يلتزم المالك بتسليم العين
المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر
بعد إغذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور
المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة » .

ولما كان عدم تسليم الطالب لعين التداعى يشكل خطراً يهدد
حقوقه نتيجة حرمانه من حق الانتفاع الأمر الذى ينعقد معه اختصاص
القضاء المستعجل .

(١) فى حالة ما إذا كانت العين غير صالحة للاستعمال وحلول ميعاد تسليمها
فيمكن الى جانب طلب التسليم طلب الإنزى باستكمال الأعمال الناقصة خصماً
من الأجرة ولكن بشرط أن يكون المستأجر قد انذر المؤجر على يد محضر -

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بتسليم الطالب
العين وملحقاتها محل التداعى الموضحة الحدود بصدر هذه الصحيفة
والمصروفات ومقابل الأتعاب .
ولأجل العلم .

= وإن يثبت عدم استكمال التشطيط بحكم إثبات حالة أو محضر إدارى أو خبير
استشارى لأن الأحكام للمستعجلة كما هو معلوم تصدر من ظاهر الأوراق .

صيغة رقم (٢٥٤)

دعوى تمكين وتسليم عين

مادة ٥٦٤ مدنى ومادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه
الشقة رقم بالدور بالمنزل رقم الكائن
بجهة

أو... (الدكان رقم أسفل العقار الكائن بجهة
والبالغ مساحته متراً مربعاً) . وذلك بأجرة شهرية قدرها
..... ودفع الطالب للمعلن اليه اجرة سنتين كمقدم ايجار واتفق
فى العقد على أن يتسلم العين فى موعد غايته

وحيث أنه لدى حلول الأجل امتنع المعلن اليه عن التسليم وأخذ
يماطل الطالب رغم أن المبنى تم بناؤه وأصبحت العين الوارد عليها
الايجار صالحة للاستعمال وقابلة للتسليم ولم تفلح الطرق الودية مما
دعا الطالب الى انذار المعلن اليه بتاريخ على يد محضر فلم
يمثل

وحيث أنه يحق للطالب إزاء الخطر الذى يتهدهه أن يلجأ الى القضاء
المستعجل طالباً تمكينه من عين التداعى .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بتمكين الطالب من العين
الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وعقد الايجار المؤرخ
..... والزام المعلن اليه بتسليمها للطالب خالية مما يشغلها
وصالحة للاستعمال والزامه المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بحكم
طليق من قيد الكفالة . مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٥)

دعوى استرداد حيازة مستعجلة (مواد من ٩٥٨ إلى ٩٦٠ مدنى)

إنه فى يوم تنقُ الديباجة

وأعلنته بالآتى

الطالب مقيم مع والده بالشقة الكائنة بالمنزل
بجهة المملوك للمعلن اليه وذلك بصفة ظاهرة وهادئة
ومستمرة وحيث أن عقد إيجار الشقة محرر باسم والد الطالب الذى
توفى الى رحمة الله بتاريخ ومنذ ذلك الوقت والطالب يعرض
الأجرة على المعلن اليه عرضاً قانونياً على يد محضر إلا أنه فوجئ
بتاريخ بطرده من الشقة بناء على حكم رقم صادر
من محكمة لم يختصم فيه الطالب وصدر بالغش والتواطؤ
حسبما تفصح عن ذلك ظاهر الأوراق .

وحيث أن الطالب سجل هذا التواطؤ بالمحضر رقم وكذلك
بالأوراق الأخرى الموجودة تحت يده وكان الطالب حائزاً لشقة النزاع
حيازة مادية هادئة وظاهرة وخالية من اللبس وقد وقع الاعتداء على
حيازته وسلبت منه بتاريخ بحكم قضائى مبنى على الغش
ولم تفض سنة كاملة على فقد الطالب لهذه الحيازة وإزاء الخطر الذى
لا تفلح فى درئه طرق التقاضى العادية فضلاً عما فى أعمال الغصب
وسلب الحيازة بهذا الغش والتواطؤ ما يتوافر به الاستعجال ويحق
للطالب أن يسترد حيازته لعين التداعى إعمالاً لنصوص المواد ٩٥٨ وما
بعدها من القانون المدنى حتى ولو كان سلب الحيازة قد تم بمقتضى
إجراء قانونى وهو حكم الطرد المشار اليه .

ببناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ...
وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة برد حيازة الطالب لشقة
النزاع الموضحة المعالم بصدر هذه الصحيفة والزام المعلن اليه
للمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بلا كفالة ، مع حفظ كافة حقوق
الطالب الأخرى وخاصة حقه فى التعويض .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٥٦) دعوى وقف أعمال جديدة مادة ٩٦٢ مدني^(١)

إنه في يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتي

الطالب يضع يده على قطعة الأرض الكائنة بجهة
ومساحتها مترًا مربعًا والمحددة بالحدود الآتية ،
..... ، وذلك منذ تاريخ (يجب ألا تقل مدة
الحيازة عن ستة سابقة على الدعوى) ولما كانت حيازة الطالب هاتية
وظاهرة ومستمرة وخالية من اللبس فقد فوجيء بتاريخ
بالمعلن اليه يشرح في إقامة مباني (أو يقيم حواجز أو جدران أو فتحات
..... الخ) في أرض الطالب (يجب ألا تكون قد مضت على هذه
الأعمال ستة) مما يهدد حيازة الطالب ويعتبر تعرضاً له في حيازته مما
يحق له طبقاً للمادة ٩٦٢ والمادة ٤٥ مرافعات أن يطلب بصفة
مستعجلة وقف هذه الأعمال .

بخاء عليه

لنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ...

(١) من حاز عقاراً واستمر حائزاً له ستة كاملة وخشى لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته كان له أن يرفع الأمر إلى القاضي طالباً وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر . والقاضي أن يمنع استمرار الأعمال دون أن يأذن في استمرارها وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة الحكم بوقف الأعمال ضماناً لاصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف متى تهيئ بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرارها كان على غير أساس وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضماناً لازالة هذه الأعمال كلها أو بعضها اصلاً للضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته .

لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بإيقاف الأعمال الجديدة بوصحة بصدر هذه الصحيفة والتي شرع فى اقامتها مع الزامه المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة بحكم طليق من قيد الكفالة مع حفظ حق الطالب فى طلب إزالة التعرض والتعويض عن الأضرار التى حلت به .

ولأجل العلم .

يشترط لاختصاص القضاء المستعجل بنظر هذه الدعوى :

أولاً : الاستعجال أى قيام حالة الضرورة التى تدعو الى اتخاذ اجراء وقتى لولاه ما كان هناك ما يدعو الى اللجوء للقضاء المستعجل (م ٤٥ مرافعات) ويستفاد الاستعجال فى هذه الدعوى من كون الأعمال المراد وقفها لو تمت لكان فيها تعرضاً للمدعى فى حيازته كما لو بدأ شخص فى بناء حائط لو تم لسد النور على مطل الجار وذلك بشرط ألا يكون العمل قد تم .

ثانياً : أن يكون المطلوب اجراء وقتياً فإذا كان المطلوب غير ذلك كأن يكون المطلوب هو الفصل فى أصل الحق كان القضاء المستعجل غير مختص (نقض مدنى ٢٠/١/٥٥ المحاماة س ٣٦ ٣٨٠) .

ثالثاً : أن يكون المدعى حائزاً لعقار أو لحق عيى عقارى حيازة قانونية أصلية لا عرضية بحيث يتوافر لديه عنصرها المادى والمعنوى وأن تكون ظاهرة وهائلة وخالية من اللبس والخفاء والاكراه ولا تدخل فى عمل من أعمال التسامح .

رابعاً : أن تكون حيازة المدعى قد دامت سنة كاملة على الأقل وله أن يضم الى حيازته حيازة سلفه سواء كان المدعى خلفاً عاماً أو خاصاً .

خامساً : شروع المدعى عليه فى أعمال لم تصل بعد الى أن تكون تعرضاً وقع فعلاً على حيازة المدعى ولكن هناك من الأسباب المعقولة ما يدعو الى الاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لكانت تعرضاً كاملاً لحيازة المدعى ومن ثم فهذه الدعوى تحمى الحيازة من تعرض مستقبلى .

سادساً : أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة خلال سنة من وقت البده فى هذه الأعمال .

صيغة رقم (٢٥٧)

دعوى بالإذن للمستأجر بإعادة الحق أو الميزة

على حساب المؤجر خصماً من الأجرة

م ٢/٢٨ من القانون ٧٧/٤٩

إنه فى يوم تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

الطالب يستأجر من المعلن اليه الشقة رقم بالدور العاشر
بالمنزل رقم بشارع بعقد إيجار مؤرخ بأجرة
شهرية مقدارها جنيه .

وحيث أنه لدى التعاقد خصص المعلن اليه لكل شقة صندوق بريد
بمدخل المنزل (١) كما أن المصعد كان يعمل بانتظام وكان المعلن اليه قد
خصص عاملاً لتشغيله (٢) .

أو .. وحيث أنه لدى التعاقد كان المعلن اليه قد عين حارساً
للمنزل (٣) . كما أنه قد وضع بعض اللمبات فى المدخل وبالسلم لإنارته
ليلاً (٤) .

وحيث أنه بتاريخ فوجيء الطالب بالمعلن اليه بخزع
صناديق البريد وقام بتأجير الواجبة التى كانت الصناديق مثبتة عليها
لشخص وضع مكانها « فاثريته »

أو .. فوجيء بتاريخ بتعطيل المصعد وعدم تشغيله
وتسريح العامل الذى كان معيناً على المصعد لتشغيله .

أو .. وحيث أنه بتاريخ قام المعلن اليه بتسريح الحارس
(البواب) .

(١) و (٢) تعتبر من الحقوق وقت التعاقد .

(٣) و (٤) تعتبر من المزايا وقت التعاقد .

أو .. وحيث أنه بتاريخ قام المعلن اليه بنزع لمبات السلم
من المدخل .

وحيث أن ما اتاه المعلن اليه يشكل خرقاً صارخاً للاتفاق لأنه ينزع
من الطالب حقاً أو ميزة كان يتمتع بها وكانت المادة
١/٢٨ من القانون ٧٧/٤٩ تنص على أنه : « لا يجوز حرمان المستأجر
من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها . وقد أضحي
تصرف المعلن اليه مثار خطر يتهدد حقوق الطالب وهو ما يبرر
الاستعجال .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالإذن للطالب^(١) بإعادة
الحق أو الميزة بنفقات على حساب المعلن اليه خصماً من الأجرة والزامه
المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

(١) يمكن في أحوال انتزاع الحق أو الميزة طلب فرض الحراسة على العين وتكون
مهمة الحارس إعادة الميزة أو الحق خصوصاً إذا كانت متجددة كتشغيل وصيانة
المصعد مثلاً . (راجع صيغ دعاوى الحراسة) .

صيغة رقم (٢٥٨)
دعوى بطلب محو تأشيرات مترتبة
على دعوى ايجارية كيدية
مادتان ١٥ و ١٨ شهر عقارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
قد انتقلت الى كل من :

١) السيد/.....المقيم متخاطباً مع

٢) السيد/.....المقيم متخاطباً مع

٣) السيد/ رئيس مأمورية الشهر العقارى بجهة بصفته
ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

٤) السيد/ وزير العدل بصفته ويعلن بهيئة قضايا الدولة
متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

بموجب عقد بيع ابتدائى عرفى مؤرخ اشترى الطالب
من المعلن اليه الأول ما هو منزل مساحته متراً مربعاً محدداً
بالحدود الآتية : أو قطعة أرض مبانى أو زراعية مساحتها
..... محددة بالحدود الآتية : الخ .

ونظراً لأن المعلن اليه الأول ماطل الطالب فى اعطائه مستندات
ملكية الأرض (أو المنزل) فقد اضطر الطالب الى اقامة الدعوى رقم
..... مدنى كلى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع ويعد
اعلان الصحيفة توجه الى المعلن اليه الثالث للتأشير بأسبقية تسجيلها
إلا أنه فوجيء بالمعلن اليه الثانى بالتواطؤ مع الأول يسجل صحيفة

دعوى كيدية بصحة البيع على ذات العقار (أو الأرض) بهدف منازعة الطالب والحيلولة بينه وبين اتخاذ الاجراءات القانونية لنقل الملكية وحيث أن الدعوى المرفوعة كيدية طبقاً للمستندات التي سوف يتقدم بها الطالب وكان من حق الطالب طبقاً للمواد ١٤ و ١٥ و ١٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري أن يطلب بصفة مستعجلة محو هذا التسجيل المترتب على دعوى كيدية نظراً للخطر الذي يتهدد ملكه والذي يبرر الاستعجال .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لى يسمع المعلن اليهم الحكم بصفة مستعجلة بمحو التأسيس الذى أجراه المعلن اليه الثانى بالتواطؤ مع الأول بالدعوى الكيدية المرفوعة برقم بطلب صحة ونفاذ بيع العقار الموضح الحدود بصدر الصحيفة واعتباره كأن لم يكن وعدم الاعتداد به والزام المعلن اليهما الأول والثانى المصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

صيفة رقم (٢٥٩)
دعوى بطلب محو التسجيل لعريضة
دعوى ايجارية مشهرة
مادة ١٥ من قانون الشهر العقارى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحله
المختار مكتب الأستاذ /.....الحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
قد انتقلت فى تاريخه أعلاه الى كل من :

١) السيد/.....المقيممتخاطباً مع

٢) السيد/ رئيس مأمورية الشهر العقارى بجهة بصفته
ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

٣) السيد / وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى للمأموريات الشهر
العقارى ويعلن بهيئة قضايا الدولة متخاطباً مع

وأعلنتم بالآتى

بتاريخ قام المعلن اليه الأول بتسجيل عريضة الدعوى
رقم لسنة إيجارات كلى والمشهرة تحت رقم
..... بمأمورية الشهر العقارى التى يتولى رئاستها المعلن اليه
الثانى .

وحيث أن هذه الدعوى الايجارية كيدية طبقاً للمستندات الموجودة
تحت يد الطالب وقصد من ورائها إهدار حقوق الطالب (ينكر
بالتفصيل مظاهر وأسباب هذه الكيدية لأن القاضى المستعجل يقضى
من ظاهر الأوراق) .

وإذ كان يحق للطالب عملاً بنص المادة ١٥ من القانون رقم ١١٤
لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن يطلب من القاضى المستعجل

محو تسجيل هذه العريضة وكان المعلن اليه الأخير هو الجهة الرئاسية
للأموريات الشهر العقارى .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليهم الحكم بصفة مستعجلة بمحو
تسجيل صحيفة الدعوى المشار اليها بصدر هذه الصحيفة والزام
المعلن اليه الثانى فى مواجهة المعلن اليه الأخير باجراء هذا المحو
واعتباره كأن لم يكن .

مع الزام المعلن اليه الأول المصروفات ومقابل الأتعاب بلا كفالة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٦٠)
دعوى بإعادة التيار الكهربائى الى عين
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحله
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
قد انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/رئيس شركة كهرباء..... بصفته ويعلن بالمركز
الرئيسى للشركة بجهة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بتاريخ تعاقد الطالب مع المعلن اليه على تركيب عداد
إنارة بشقته الكائنة بجهة وسدد الطالب الرسوم والتأمينات
المطلوبة .

وحيث أنه بتاريخ فوجىء الطالب بقطع التيار الكهربائى
عن الشقة مع أن الكهرباء موجودة بسائر شقق العقار الذى يقيم فيه
الطالب ، ولدى الاستفسار عن سبب قطع التيار تبين أن ذلك نتيجة
إهمال عمال الشركة التابعين للمعلن اليه حيث ثبت أن الطالب غير
مدين بأية رسوم واشتراكات وإنما يقوم بالسداد بصفة منتظمة وفقاً
للايصالات الموجودة تحت يده .

وإذ كان التيار الكهربائى يمثل عصب الحياة إذ بدونه لا يستطيع
الطالب أن ينتفع بالأجهزة الكهربائية الموجودة بالعين كالشلاجة
والتليفزيون وغيرها وهو ما يترتب عليه الإضرار بالطالب ضرراً بالغاً
فضلاً عن أن الحياة فى الظلام تمثل أبلغ الضرر وقد طالب الطالب
المعلن اليه مراراً ، بإعادة التيار الكهربائى للشقة بون جدوى .

وحيث أنه إزاء هذا الخطر والاستعجال يحق للطالب أن يلزم المعلن
إليه بإعادة التيار الكهربائي حيث لا تفلح طرق التقاضى العادية فى درء
الخطر .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بإعادة التيار
الكهربائي لشقة الطالب الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة
والزامه المصروفات ومقابل الأتعاب بدون كفالة .

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٦١)
دعوى بطلب إدخال الكهرباء الى عين
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيم ومحله

المختار مكتب الأستاذ /..... للحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

قد انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ رئيس شركة كهرباء..... بصفتها بمقرها بجهة

..... متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

يملك الطالب مزرعة مواشى بجهة

وبتاريخ تقدم للمعلن اليه طالباً إدخال الكهرباء

للمزرعة إلا أنه رفض بدون مبرر أو مسوغ من القانون .

ولما كانت الكهرباء بالنسبة للمزرعة مسألة حياة ويترتب على عدم

دخولها أضرار بالغة بالطالب وهى أضرار يتعذر تداركها بإجراءات

التقاضى العادية مهما قصرت مواعيده وقد أبدى الطالب استعداده

لسداد تكاليف إدخال الكهرباء والمعاینات والمقاييسات كما أن المنطقة

الموجودة بها العين ليست من المناطق العشوائية وإنما تدخل فى كردون

المدينة وتمتص بسائر المرافق .

وإذا كان يحق للطالب طبقاً للمادة ٤٥ مرافعات أن يلجأ الى القضاء

المستعجل للحكم بالاجراء الوقتى المطلوب بلا مساس بأصل الحق ومن

ظاهر الأوباق .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

ونلك لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بالزامه بإدخال الكهرباء
الى مزرعة الطالب المبيئة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وذلك
بمصاريف ونفقات على حساب الطالب مع تحمل مصروفات الدعوى
ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٦٢)

دعوى حراسة على عقار من شريك على الشيوع

مادة ٤٥ مرافعات ومادتان ٧٢٩ و ٧٣٠ مدنى

إنه فى يوم تنقل الدليلاجة من الصيغ السابقة .
(وقد يكون المدعى عليهم أكثر من واحد طبعاً) .

وأعلنتهم بالآتى

يمتلك الطالب ستة قراريط فى كامل أرض وبناء العقار رقم
..... الحد القبلى شارع كذا ، الحد الشرقى أرض فضاء
الحد الغربى ملك الجار ويمتلك المعلن اليهم على الشيوع مع
الطالب ثلاثة أرباع كامل الأرض والمبانى .

ولما كان المنزل يقل ربيعاً شهرياً صافياً قدره إلا أن المعلن
اليه الثانى والمعلن اليه الثالثة يستوليان وحدهما على هذا الربيع ولم
يسددا للطالب حصته منذ شهر رغم مطالبتة لهما ودياً مراراً
وتكراراً مما لم يعد معه ثمة مناص من طلب قسمة العقار وهو ما
اضطر اليه الطالب حيث أقام دعوى القسمة رقم لسنة
..... مدنى جزئى وهى متداولة ومؤجلة لجلسة
..... وإذا كان الطالب يخشى على ضياع نصيبه فى الربيع فمعن
حقه والحالة هذه أن يطلب بصفة مستعجلة وضع العقار تحت الحراسة
القضائية ريثما ينتهى النزاع رضاء أو قضاء وذلك عملاً بالمواد ٤٥
مرافعات و ٧٢٩ و ٧٣٠ مدنى .

بنشاء عليه

إن المحضر سالف الذكر يُنقل التكاليف ثم يقال ...

وذلك لكى يسمعوا الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة
القضائية على المنزل الموضح الحدود والمعالم يصدر الصحيفة وتعيين

الطالب حارساً عليه بدون أجر لاستلامه وإدارته الإدارة الحسنة وتحصيل الربيع وبعد خصم المصروفات الضرورية توزيع الصافي على الملاك كل بحسب حصته في العقار وذلك حتى ينتهي النزاع رضاء أو قضاء واحتياطياً تعيين حارس من الجدول لأداء ذات المأمورية مع إضافة المصروفات ومقابل الأتعاب على عاتق الحراسة .

ومع حفظ حق الطالب فيما يستحقه من ربيع عن الفترة السابقة وما يستجد مستقبلاً (١).

ولأجل العلم.

(١) الفرض في هذه الدعوى أن حصص الملاك بما فيهم المدعى ليست محل نزاع بحيث يسهل توزيع صافي الربيع بنسبة هذه الحصص ، أما إذا كانت لتسببة الشركاء محل نزاع فإنه يجدر على الحارس في هذه الحالة سواء أكان من بين الملاك أو من الجدول أن يودع صافي الربيع خزينة للحكمة حتى يفصل نهائياً في المنازعة حول الملكية وعندئذ يتعين أن تعدل الصيغة في التكاليف بالطلبات النهائية لتكون على النحو التالي : « وتحصيل الربيع وبعد خصم المصروفات الضرورية إيداع الصافي خزينة محكمة حتى يفصل نهائياً في النزاع رضاء أو قضاء ... الخ » .

صيغة رقم (٢٦٣)
دعوى عدم اعتداد بقرار النيابة العامة
فى منازعة حيازة
مادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بتاريخ حصل الطالب على حكم ضد المعلن اليه فى
القضية رقم لسنة مستعجل قضى
بصفة مستعجلة بطرد المعلن اليه من الشقة رقم بالمنزل رقم
..... بشارع لما ثبت من ظاهر الأوراق أن المعلن اليه
غاصب .

وبتاريخ أقام المعلن اليه الاشكال رقم لسنة
..... تنفيذ مستعجل كما أقام الاستئناف رقم
لسنة مستأنف مستعجل

وبتاريخ قضى فى الاشكال بعدم قبوله نظراً لأنه رفع
بعد تمام التنفيذ ولكن أثناء تداول الاستئناف قدم المعلن اليه تظلماً
للسيد المستشار النائب العام المساعد وقدم سنداً لتظلمه صورة
محضر إدارى رقم لسنة قسم كانت
النيابة قد أمرت فيه بتمكين المعلن اليه من العين وذلك قبل صدور حكم
الطرد المشار اليه ومع ذلك فقد أصدر النائب العام المساعد قراراً برد
حيازة المعلن اليه لشقة النزاع وتمكينه منها ومنع تعرض الطالب له فى
ذلك .

وحيث أن هذا القرار قد خرج على أحكام القانون وأهدر حقوق
الطالب ذلك لأن حيازة المعلن اليه لعين التداعى كانت قد انقطعت

بصدور الحكم بطريقه وتنفيذ حكم الطرد ومن ثم فلا حيازة له الأمر الذى يكون معه قرار النياية برد الحيازة مشوياً بعيب الاعتداء على سلطة القضاء المدنى مما يوصله الى مرحلة الانعدام ويكون لذلك بمثابة عقبة مادية يقضى القضاء المستعجل بإزالتها ويعدم الاعتداد به وتمكين الطالب من الشقة محل النزاع وتسليمها له باعتبار أن ذلك أثر من آثار عدم الاعتداد لا سيما وأنه مهما كانت مبررات هذا القرار إلا أن للأحكام طرقاً للطعن عليها رسمها وحددها القانون .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بعدم الاعتداد بقرار النياية بتمكين المعلن اليه من عين التداعى الموضحة المعالم يصدر هذه الصحيفة والزامه بتسليمها للطالب كأثر من آثار عدم الاعتداد .
مع الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بلا كفالة (١) .
ولأجل العلم .

(١) يمكن للمدعى أيضاً أن يرفع مخاصمة ضد النياية العامة للخطأ المهنى الجسيم طبقاً لأحكام المواد ٤٩٤ وما بعدها من القواعد - راجع مؤلفنا « رد ومخاصمة أعضاء الهيئات القضائية » - طبعة ١٩٩٨ ص ١٣٣ وما بعدها

صيغة رقم (٢٦٤)

دعوى بطلب فرض الحراسة على أرض
زراعية مرهونة رهناً حيازياً والتعويض
مادتان ١٦٣ و ١١٠٦ مدنى ومادة ٤٥ مرافعات

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ .../.../.... محرر بمأمورية
الشهر العقاري بجهة ومشهر قانوناً تحت رقم
بتاريخ .../.../... رهن الطالب رهناً حيازياً لصالح المعلن اليه الأرض
الزراعية الكائنة بجهة بزماء والبالغ مساحتها
..... والمحددة بالحدود المنصوص عليها فى عقد الرهن وذلك وفاء
لمبلغ وإذا تناهى لعلم الطالب أن المعلن اليه أهمل إهمالاً
جسيماً فى ملاحظة وإدارة الأرض حيث سمح للبعض بتجريف جزء
منها وتحرر بذلك المحضر رقم لسنة كما هلك
بعض المزروعات فى جانب آخر من الأرض نتيجة إهمال المعلن اليه
وعدم مولاته لها .

وحيث أنه يحق للطالب عملاً بحكم المادة ١١٠٦ مدنى أن يطلب
وضع الأرض تحت الحراسة القضائية .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر

يُنقل التكليف الوارد بالصيغة السابقة ثم يُقال ..

وذلك لكى يسمع الحكم بصفة مستعجلة بفرض الحراسة
القضائية على الأرض المرهونة للوضحة الحدود والمعالم بصلب هذه
الصحيفة وعقد الرهن وتعيين حارس قضائى من الجدول تكون مهمته

استلامها وإدارتها واستغلالها الاستغلال الأمثل حسبما أعدت له وبعد
خصم المصروفات الضرورية إيداع صافى الربح خزينة محكمة
..... لحساب الطالب والمعلن اليه وقى الموضوع بالزام المعلن اليه
بأن يؤدي للطالب تعويضاً قدره عن الأضرار التي أصابته
نتيجة إهمال المعلن اليه والزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة
وشمول الحكم فى الشق الموضوعى بالنفاذ المعجل بدون كفالة (١) .
ولأجل العلم .

(١) قضت محكمة النقض بأن للدائن المرتهن متى انتقلت اليه حيازة الأرض
المرهونة أن يستغلها لحساب الرافن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح
له إما بزراعتها أو بتأجيرها الى من يقوم بذلك فإذا أجرها الى الغير كان صاحب
صفة فى هذا التأجير . (الطعن رقم ٩١٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٤) .

صيغة رقم (٢٦٥)
دعوى استكمال المستأجر الأعمال الناقصة
خصماً من الأجرة
مادة ٥٦٤ مدنى

إنه فى يوم تُنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ وثابت التاريخ بمأمورية الشهر
العقارى بجهة تحت رقم استأجر الطالب من المعلن
اليه الدكان رقم الكائن بأسفل العقار رقم بشارع
..... بقصد استعماله لتجارة بأجرة شهرية مقدارها
..... ودفع الطالب للمعلن اليه لدى التعاقد مبلغ هو عبارة
عن أجرة سنتين طبقاً للقانون كما اتفق على أن يلتزم المعلن اليه
بتسليم الطالب الدكان محل التعاقد فى موعد أقصاه

وحيث أنه لدى حلول الموعد المقرر تبين للطالب أن المعلن اليه لم
يقم بتركيب الباب الصاج للدكان كما تبين أنه لم يجر أعمال البياض به
ولأزال البناء بالطوب الأحمر

ولما كان الطالب يرغب فى مباشرة تجارته بأسرع وقت ، فقد
حصل على حكم مستعجل بتمكينه من العين وذلك فى القضية رقم
..... لسنة مستعجل وتسلم الطالب الدكان
بالحالة سألغة الشرح فبادر الى اثبات حالته بالحكم رقم أو
بالمحضر رقم إدارى

وإذ كان العقد يقضى بتسليم العين صالحة للاستعمال وغير
ناقصة التشطيب وكان من حق الطالب والحالة هذه أن يلجأ الى القضاء
المستعجل بطلب اجراء وقتى لا يمس أصل الحق ويتمثل فى تمكينه من
اجراء واستكمال الأعمال الناقصة بالدكان خصماً من الأجرة .

بخاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

وذلك لسماعه الحكم بالانزى للطالب باستكمال الأعمال الناقصة
بعين التداعى الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وبالحكم
رقم باثبات الحالة وذلك خصمًا من الأجرة والزامه المصروفات
ومقابل أتعاب المحاماة يحكم طليق من قيد الكفالة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٦٦)

دعوى بطلب الإذن للمستأجر بعمل الخزانات
وتركيب انظلمبات خصماً من مستحقات المالك لديه
مادة ٣٨ ق ٧٧/٤٩

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد إيجار مؤرخ يستأجر الطالب من المعلن اليه
ما هو شقة رقم بالنور الخامس بالمنزل رقم
بشارع

وحيث أن المياه لا تصل الى شقة الطالب وكانت المادة ٣٨ من
القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن : يلتزم ملاك المباني
المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات
اللازمة لتوفير المياه لجميع انوار المبنى وفى حالة الامتناع يحق
للمستأجر أن يلجأ الى القضاء المستعجل للإذن له فى أن يجرى
الأعمال المقررة دون حاجة للحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما
أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه (مادة ٣/٦٠ من القانون) (١) .

وحيث أن الطالب أرسل للمعلن اليه انذاراً على يد محضر بتاريخ
..... كى يقوم بتنفيذ المطلوب إلا أنه لم ينفذ التزامه .

بخضاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ .

(١) صدر قرار محافظ القاهرة رقم ٢٥ بتاريخ ١٩٧٨/٢/١٢ بشأن قواعد وشروط
تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية كما صدر قرار
محافظ الجيزة رقم ٤٠٠ بتاريخ ١٩٨٢/١١/٣ بشأن نفس القواعد والشروط
والقراران منشوران بالصفحات من ٢٤٩ الى ٢٥٠ من موسوعة مصر للتشريع
والقضاء الجزء السابع للأستاذ / عبد المنعم حسنى .

وذلك لكي يسمع الحكم بصفة مستعجلة بالاذن للطالب بعمل
خزان مياه وتركيب طلمبة ضخ الماء في المنزل المبين الحدود بصدر هذه
الصحيفة على أن يستوفى ما ينقعه خصماً من الأجرة المستقبلية مع
الزامه المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٦٧) دعوى من مستأجر أرض زراعية بتسليم مواشى م ٦١٠ مدنى^(١)

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/ المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بتاريخ استأجر الطالب من المعلن اليه أرضاً زراعية
بناحية مساحتها محددة بالحدود الآتية :

البحرى القبلى الشرقى الغربى
..... وذلك بأجرة سنوية قدرها وقد تضمن العقد التزام
المعلن اليه بتسليم الطالب المواشى والأدوات الزراعية الموجودة فيها إلا
أنه رفض هذا التسليم بحجة

وحيث أنه إزاء الخطر الذى يتمثل فى عدم استطاعة الطالب الانتفاع
بالأرض بدون الأدوات الزراعية والمواشى وهو ما يبرر الاستعجال
فضلاً عما تكشف عنه ظاهر المستندات وعقد الايجار ودون الدخول فى
الموضوع أو المساس به .

بنءاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال .. وذلك
لسماعه الحكم بصفة مستعجلة بإلزامه بتسليم الطالب المواشى
والأدوات الزراعية المشار اليها بعقد الايجار ويصلب هذه الصحيفة
والزامه المصروفات ومقابل الاتعاب بدون كفالة .

ولأجل العلم .

(١) تنص المادة ٦١ مدنى على أنه إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية فلا يكون للتأجير ملزم
بتسليم المستأجر للمواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض إلا إذا كان الايجار يشملها.

صيغة رقم (٢٦٨)
دعوى بطلب الإذن بإجراء ترميمات فى العين
المؤجرة على حساب المؤجر
مادة ٥٦٧ / ١ ، ٥٦٩ مدنى

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث إقامة :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/محافظ بصفته ويعلمن بهيئة قضايا الدولة
بجهة متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ يستأجر الطالب الشقة رقم
..... الكائنة بمنزل المعلن اليه الأول رقم بشوارع
..... ويقوم الطالب بأداء كافة التزاماته إلا أنه قد حدثت بالعين
تلفيات كذا (مثلاً تلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات أدى الى
تسرب المياه للحوائط وأن الكمرات والهيكل تأكلت أو اصلاح وترميم
خزانات وطمبات المياه والأعمال والتزكيات الصحية ... الخ (١) .

(١) هذه الأعمال المشار اليها تفصيلاً على سبيل المحصر فى المادة ٥٥ من القانون
٧٧/٤٩ والمادة ٢٩ من قرار وزير الاسكان رقم ٧٧/٩٩ بشأن اللائحة التنفيذية
ويشترط لقبول الدعوى أن يكون الأمر قد عرض على اللجنة الانبارية المختصة
بشئون التنظيم (مادة ٥٦ من القانون ٧٧/٤٩) وتكون قد أصدرت قراراً
نهائياً أو يكون قد صدر حكم نهائى بإجراء الترميم .

وحيث أن جهة التنظيم التابعة للمعلن الثاني قد عاينت العقار طبقاً لأحكام المادتين ٥٥ و ٦٦ من القانون ٧٧/٤٩ والمادة ٢٩ من لائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٧/٩٩ وقد أصدرت اللجنة قرارها رقم بتاريخ وأصبح نهائياً .

أو .. وطعن على قرار اللجنة أمام محكمة بالقضية رقم حيث حكم فيها بجلسة برفض الطعن فأصبح الترميم المطلوب واجباً ويحث لكل صاحب مصلحة أو ذى شأن أن يقوم بتنفيذ هذا القرار (أو الحكم) على أن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لكى يسمع المعلن اليه الأول فى مواجهة الثانى بصفة مستعجلة الاذن للطلاب بإجراء الترميمات الموضحة بقرار لجنة رقم الصادر بتاريخ أو بالحكم رقم الصادر بتاريخ على أن ينتهى العمل فى المواعيد المحددة بالقرار (أو الحكم) وعلى أن يستوفى الطالب النفقات خصماً من مستحقات المعلن اليه الأول لديه والزامه بالمصروفات ومقابل الأتعاب .

ولأجل العلم .

الباب الرابع

الاعلانات والطببات والاندارات

صيغة رقم (٢٦٩)

إعلان بتصحيح شكل دعوى اثبات علاقة ايجارية

مادة ٨٣ مرافعات ومادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه في يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنه بالآتي

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة
إيجارات كلى بطلب اثبات العلاقة الايجارية والزامه بأن يحرق
عقد الايجار باسم الطالب تأسيساً على أنه يستفيد من حق الامتداد
القانوني المقرر بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على نحو ما
جاء تفصيلاً بأصل الصحيفة .

وحيث أنه بجلسة حضر المعلن اليه وقرر أنه ليس وحده
المالك للعقار وإنما يشاركه فيه أخوته وأخواته ثم دفع بعدم قبول
الدعوى لرفعها على غير ذي كامل صفة تأسيساً على أن الطالب لم
يختصم كافة الملاك .

وحيث أن الطالب طلب أجلاً لتصحيح شكل الدعوى بإدخال من
يلزم اختصاصهم قانوناً وقد استجابت المحكمة لهذا الطلب وأجلت
القضية لجلسة مع التصريح للطالب بإدخال خصوم جدد
وتعديل طلباته عملاً بالمادة ٨٣ مرافعات .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ..

وذلك لسماعه (لسماعهم - إذا كانوا أكثر من واحد) (١) الحكم مع

(١) المفروض أن هذا الاعلان سيوجه الى الملاك الذين يشاركون الدعوى عليه الأصلي
والذين لم يختصموا في أصل الصحيفة .

المدعى عليه فى الدعوى بالطلبات المشار اليها فيها وهى الزامهم
بتحرير عقد ايجار للطالب بذات الشروط الواردة بعقد الايجار المحرر
بين مورث الطالب ومورث المدعى عليهم والزامهم المصروفات ومقابل
الأتعاب وشمول الحكم بالتنفيذ .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٠)

إعلان طلب تدخل هجومي

فى دعوى إيجارية متداولة

مادة ١٢٦ مرافعات ومادة ٥٧٣ / ١ مدنى

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ / المحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع.....

(٢) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة
ايجارات كلى ضد المعلن اليه الثانى زعم فيها أنه استأجر منه
الشقة رقم الكائنة بالعقار رقم بجهة كما
زعم أن تمت يده عقد ايجار ثابت التاريخ محير بينه وبين المعلن اليه
الثانى خاصاً بهذه الشقة وانتهى فى دعواه الى طلب تمكينه منها .

ولما كان الطالب قد سبق له أن تعاقد مع المعلن اليه الثانى على
نفس الشقة وسلمه مقدم الايجار كما وضع الطالب يده عليها وبادر
باتخاذ بعض اجراءات النيكور والبياض وبالتالي يعتبر ادعاء المعلن اليه
الاول إن صح تعرضاً للطالب فى حقه على الشقة ذلك أنه وعملاً بحكم
المادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل
من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش .

وحيث أن الطالب يضع يده على الشقة دون غش أو شبهة الغش بل
بالطريق القانونى وكأثر من آثار عقد الايجار الذى أبرمه مع المالك

(المعلن اليه الثانى) كما أن البادئ من الدعوى المتداولة المشار إليها يصدر هذه الصحيفة والمقامة من المعلن اليه الأول أنها دعوى يطلب تمكين من هذه العين مما مؤداه أن المعلن اليه الأول لم يضع يده على العين وإنما يدعى حقاً عليها بموجب عقد مزعوم هو سند دعواه .

وحيث أنه يحق للمطالب ومن مصلحته أن يتدخل فى الدعوى تدخلاً هجومياً بطلب الحكم له بأحقية فى شقة التداعى ورفض طلبات المعلن اليه الأول وهو شأنه مع المعلن اليه الثانى إذا ثبت أنه خالف الحظر المنصوص عليه فى الفقرة الأخيرة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال .

وذلك لكى يسمعا الحكم فى هذا التدخل بقبوله شكلاً وفى الموضوع برفض الدعوى رقم..... لسنة المؤجلة لجلسة والمرفوعة من المعلن اليه الأول ضد المعلن اليه الثانى والحكم بأحقية الطالب فى عين التداعى الموضحة للمعالم بصحيفتى التدخل والدعوى الأصلية والزام المعلن اليه الأول مصروفات دعواه ومصروفات طلب التدخل ومقابل أتعاب المحاماة فيهما .

مع حفظ سائر حقوق الطالب الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

ملاحظات : التدخل الهجومى أو الاختصاصى يشترط فيه أن يطلب التدخل حقاً لنفسه وأن يكون هناك ارتباط بين هذا الحق وبين الدعوى المراد التدخل فيها - ويترتب على قبول هذا التدخل أن يصبح المتدخل خصماً ثالثاً فى الدعوى له كافة الحقوق التى يقررها القانون للخصوم ومنها حق الطعن فى الحكم .

صيغة رقم (٢٧١)
اعلان بادخال خصم جديد
فى دعوى ايجارية متداولة
بناء على تصريح المحكمة

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....عن نفسه ولياً طبيعياً
وعلى ولديه المقيم ومسحله المختار مكتب
الأستاذ/..... الخاضع بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى :

(١) السيد/..... صاحب محل شركة لتجارة الأدوات
الكهربائية والمقيم غصباً بهذا المحل الكائن ويعلن بهذا المحل
المقتضب متخاطباً مع

(٢) السيد/..... المقيم غصباً بالمحل الكائن بنفس
العنوان متخاطباً مع

ثم أنه فى يوم كطلب الطالب

لنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت الى :

(٣) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليهما الثانى والثالث الدعوى رقم
لسنة ايجارات جيزة بطلب اخلائهما من المحل الكائن
..... تأسيساً على الأسباب المشار اليها بأصل الصحيفة والتي
نوجزها فى أن المعلن اليه الثالث كان يستأجر هذا المحل من الطالب
بموجب عقد ايجار مؤرخ منصوص فيه على حظر التنازل
عن الايجار أو التاجير من الباطن وقد خالف هذا الحظر وتنازل عن

المحل للمعلن اليه الثانى بدون موافقة او علم الطالب (المؤجر) ومن ثم
فقد تحقق سبب إخلاثهما من العين طبقاً للقانون

وحيث أن لدى تداول الدعوى ويعد إحالتها لمكتب الخبراء تبين أثناء
المعاينة طبقاً للحكم الصادر بذلك أن المعلن اليه الثانى الذى استولى
على المحل غصباً وبلا سبب قانونى لم يكتفِ بذلك وإنما قام بتقسيمه
فاستقطع منه جزءاً وجعله محلاً مستقلاً لجره للمعلن اليه الأول الذى
قام بممارسة تجارة الأدوات الكهربائية تحت اسم شركة كما
تبين للطالب أنه قد تم التواطؤ بين المعلن اليه الثانى والثالث بزعم
وجود بيع بالمزاد العلنى من مصلحة الضرائب للمحل وقيل أنه تم
بمبلغ خمسين ألف جنيه مع أن المحل قبل تقسيمه لا يقل عن ربع
مليون جنيه وحتى لو فرض أن هناك بيع بالمزاد العلنى لكان من
الواجب طبقاً للقانون إخطار المالك (الطالب) وعرض القيمة عليه وقد
أثبت الخبير المنتخب أن الطالب لم يخطر لا من الضرائب ولا من أى من
المعلن اليه فضلأ عن مخالفة جميع هذه الاجراءات للمادتين ٢٠ و ٢٥
من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ووقوعها باطلة بطلاناً مطلقاً
متعلقاً بالنظام العام كما وأن قيام المعلن اليه الثانى والثالث بتقسيم
المحل الى محلين وبيع أحدهما أو تأجيريه للمعلن اليه الأول يعد بذاته
سبباً كافياً لطردهم جميعاً مع تحميلهم بكافة التعويضات حيث بلغ
خرقهم لأحكام القانون حداً غير مسبوق واستهتاراً بحقوق الطالب لا
نظير له .

وحيث أنه بعد أن أودع الخبير تقريره ويجلسة طلب
الطالب إدخال خصم جديد وهو المعلن اليه الأول الذى كشف تقرير
الخبير عن غصبه لنصف المحل كما تبين أن المعلن اليه الثانى والثالث
قد قاما بتقسيم المحل دون علم الطالب وهى واقعة ما كان للطالب أن
يعلمها لولا اكتشاف الخبير لها وهو ما يحق معه للطالب أن ينوء عن
هذه الواقعة فى هذه الصحيفة تحسباً لما سوف يترتب على وقوعها من
أضرار تستحق التعويض .

ولما كان الخصم الجديد والذي صرحت المحكمة بإدخاله وهو المعلن

اليه الأول يعتبر مقيماً بالحمل ومستولياً على جزء منه بلا سند من القانون وهو لا يمكن أن يكون حسن النية لأنه إما أن يكون قد اشترى وإما أن يكون قد أجزر وفي الحالتين كان يتعين عليه أن يتحرى عن المالك أو المؤجر إلا أن الثابت أن من لا يملك أعطى لمن لا يستحق ولذا فقد حق على ثلاثتهم الطرد من عين للتداعى مهما غيروا من معالمها وسواء كانت محلاً واحداً أو محلين بعد تقسيمه بدون إذن أو موافقة المالك وذلك لتوافر سبب الإخلاء فى حقهم جميعاً كما أثبت ذلك بحق تقرير مكتب خبراء وزارة العدل على النحو الوارد تفصيلاً به .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت كل واحد من المعلن اليه بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة الابتدائية الدائرة ايجارات الكائن مقرها بشارع بجلستها العلنية التى يستتعد ابتداء من الساعة الثامنة والنصف وما بعدها من صباح يوم الموافق لسماعهم الحكم باخلاصهم من عين التداعى المبينة بأصل صحيفة الدعوى رقم لسنة ايجارات كلى والكائنة والمتخذة عنوان محلين أحدهما باسم شركة لتجارة الأنوار الكهربائية الذى يضح المعلن اليه الأول يده عليه غصباً والثانى يحمل اسم محل تجارة المعلن اليه الثانى والزامهم متضامنين المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة مع حفظ حق الطالب فى الرجوع بالتعويضات عليهم جميعاً وسائر حقوقه الأخرى من أى نوع كانت .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٢) إعلان بطلب عارض من المدعى فى دعوى إخلاء

مادة ١٢٤/٢ مرافعات ومادة ١٨/د من القانون ١٣٦/٨١

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة م.ك. بطلب إخلائه من العين الموضحة بأصل الصحيفة وذلك تأسيساً على نص المادة ١٨ فقرة (د) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد أن ثبت بالحكم رقم أنه استعمل العين المؤجرة له بطريقة ضارة بسلامة المبنى تتمثل فى تحويله للعين من غرض السكنى المنصوص عليه فى العقد الى نشاط مهنى هو ورشة أحذية تدار بأدوات وماكينات كهربائية أثرت على سلامة العقار على نحو ما ذكره الطالب تفصيلاً بأصل الصحيفة .

وحيث أنه يحق للطالب رغم طلب الإخلاء أن يطالب المعلن اليه بسداد الأجرة المتأخرة وفرق الأجرة ونفقات استهلاك المياه عن الفترة من الى ولم يتضمن طلبه هذا بأصل الصحيفة التى اكتفى الطالب فيها بالإخلاء وقد استجابت المحكمة لهذا الطلب العارض المرتبط بموضوع الطلب فى الدعوى الأصلية ارتباطاً لا يقبل التجزئة وأمرت المحكمة بتأجيل القضية لجلسة وصرحت للطالب بالإعلان بطلبه العارض .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يقال .
وذلك لكى يسمع الحكم الى جانب الطلبات الأصلية بأصل الصحيفة بالزام المعلن اليه بأن يؤدى للطالب مبلغ هو مجموع الأجرة المتأخرة والزيادة المقررة قانوناً ونفقات استهلاك المياه عن الفترة الموضحة بصلب هذا الطلب مع الزامه مصروفات هذا الطلب العارض .
ولأجل العلم .

**صيغة رقم (٢٧٣)
إعلان بطلب عارض من المدعى عليه
فى دعوى إخلاء للفصـب**

مادة ١٢٥ مرافعات ومادة ١٨/ج من القانون ٨١/١٣٦

إنه فى يوم تُنقل النيابة من الصيغ السابقة .

وأعلنه بالآتى

رفع المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم لسنة
م.ك طالباً إخلاء للفصـب على سند من القول أن شقيق
الطالب كان يستأجر الشقة رقم الكائنة فى العقار
الملوك للمعلن اليه وأن عقد الايجار محرر بين شقيق الطالب والمعلن
اليه وأن هذا الأخير ترك الشقة وتخلّى عنها بعد أن هاجر الى كندا
وانتهى المعلن اليه فى دعواه الى الزعم بأن الطالب ليس له حق الانتفاع
بالشقة وأنه غاصب وبالتالي تكون دعوى الاخلاء قائمة على أساس من
القانون من وجهة نظره .

وحيث أن هذا الذى زعمه المعلن اليه لا يقوم على سند من الواقع أو
القانون ذلك لأن الطالب هو شقيق للمستأجر ومن ذوى قرياه ومن ثم
يحق له الاستفادة بحق الامتداد القانونى للعقد عملاً بنص المادة ١٨/ج
من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

وهكذا يكون من مصلحة الطالب ومن حقه أن يتقدم بهذا الطلب
العارض طالباً إلزام المعلن اليه بتحرير عقد ايجار باسم الطالب عملاً
بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر الخ

وذلك لسماع الحكم فى الطلب العارض بقبوله شكلاً وفى
موضوعه بالزام المعلن اليه بتحرير عقد الايجار باسم الطالب عن جهة
التداعى الموضحة المعالم باصل الصحيفة ويصلى هذا الطلب مع الزامه
مصرفاته .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٤)
إعلان بتعجيل دعوى ايجارية حكم بشطبها
مادة ٨٢ مرافعات ومادة ١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنه بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة أمام محكمة الابتدائية الدائرة بطلب الحكم باخلائه من العين الموضحة المعالم بأصل الصحيفة تأسيساً على حكم المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى لا تجيز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى .

وقد تداولت القضية بالجلسات ويجلسه تخلف الطالب عن الحضور لسبب خارج عن إرادته فقضت المحكمة بشطب الدعوى .
وإذ كان من حق الطالب ومن مصلحته أن يطلب تعجيل الدعوى من الشطب (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ...
وذلك لسماعه الحكم بالطلبات الواردة بأصل الصحيفة .
ولأجل العلم .

(١) تقضى المادة ٨٢ مرافعات بأن يجرى التجديد فى خلال ستين يوماً من شطب الدعوى فإنما مضت هذه المدة دون تجديد تعتبر الدعوى كأن لم تكن ويستطيع المدعى عليه فيها أن يدفع بهذا الدنع إذا جددت بعد الستين يوماً .

صيفة رقم (٢٧٥)
إعلان بتعجيل دعوى ايجارية كان قد حكم فيها
بانقطاع سير الخصومة لوفاة المدعى عليه
مادتان ١٣٠ و ١٣٣ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/ المقيم ومحل

المختار مكتب الأستاذ/ للحامى

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى :

ورثة المرحوم (يذكر اسم المورث وهو المدعى

عليه فى الدعوى المطلوب تعجيلها) .

وهم و والمقيمين متخاطباً مع

وأعلنتهم بالآتى

اتمام الطالب ضد مورث المعلن اليهم الدعوى رقم لسنة

..... أمام محكمة بطلب الحكم باخلائه من العين الموضحة

الحدود والمعالن بأصل الصحيفة وتأسيساً على السبب الوارد فيها وهو

التأخير فى سداد الأجرة .

وحيث أنه بجلسة حكمت المحكمة بانقطاع سير

الخصومة لوفاة المدعى عليه (مورث المعلن اليهم) .

ولما كان يحق للطالب تعجيل الدعوى المذكورة باختصاص من لهم

الصفة وهم ورثة المدعى عليه - (المعلن اليهم) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكلف ثم يُقال ...

وذلك لسماعهم الحكم باخلائهم من عين التداعى الموضحة بأصل

صحيفة افتتاح الدعوى وللأسباب الواردة فيها وكذا سائر الطلبات

الأخرى السابق ابدؤها بالصحيفة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٦)

إعلان بتعجيل دعوى ايجارية بعد وقفها جزائياً
مادة ٩٩ مرافعات والمادة ٣/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩

إنه فى يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنه بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة أمام محكمة الابتدائية بطلب الزامه بتحرير عقد ايجار عن الشقة الموضحة المعالم بأصل الصحيفة وتأسيساً على الأسباب الواردة فيها والتي تجمل فى أن الطالب ممن لهم حق الاستمرار فى شغل العين طبقاً للمادة ٣/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وبجلسة قدم الطالب حافظة مستندات تضمنت صوراً ضوئية جردها المعلن اليه فأمرت المحكمة الطالب بتقديم أصول المستندات وأجلت القضية لجلسة وبذلك الجلسة لم يكن الطالب قد تمكن من استخراج الصور الرسمية للمستندات حيث أن بعضها كان مودعاً فى قضية أخرى متداولة فطلب الطالب من المحكمة إحالة هذه القضية للقضية المتداولة المودع فيها مستنداته فرفضت المحكمة إجابة الطالب لهذا الطلب وأمرت بتغريمه عشرين جنيهاً لعدم تنفيذ قرارها وأجلت القضية لجلسة أخرى بتاريخ مع تكليف الطالب بتقديم أصول مستنداته وبذلك الجلسة الأخيرة أوقفت المحكمة الدعوى جزائياً لمدة ثلاثة أشهر طبقاً للمادة ٢/٩٩ مرافعات .

وحيث أن سبب الوقف قد زال كما أن مدة الوقف الجزائى قد انتهت ويحق للمطالب فى خلال الثمانية أيام التالية لنهاية أجل الوقف أن يعجل الدعوى طبقاً للمادة ٢/١٢٨ مرافعات .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر يُنقل التكليف ثم يُقال...

وذلك لسماعه الحكم بقبول الطلب شكلاً وفي الموضوع الحكم
بالطلبات السابق ابدأؤها بأصل صحيفة الدعوى المرفوعة الموضحة
البيان بمصدر هذا الطلب وهي الزامه بتحرير عقد الايجار عن عين
التداعي الموضحة المعالم بأصل الصحيفة .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٧٧)
إعلان بإعادة الدعوى للمرافعة فى قضية اجارية
مادة ١٧٣ مرافعات (١)

إنه فى يوم إلخ .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب الدعوى رقم لسنة أمام محكمة
..... ضد المعلن اليه بطلب ويجلسه قررت
المحكمة حجز الدعوى للحكم وبالجلسة المحددة للنطق بالحكم قررت
المحكمة إعادة الدعوى للمرافعة لجلسة ولم يتم قلم الكتاب
بإعلان المعلن اليه بالجلسة
أو .. وحيث أنه بالجلسة الأخيرة تخلف المعلن اليه عن الحضور
فأمرت المحكمة بالتأجيل لجلسة وتنفيذ القرار السابق
وصرحت للطالب بالإعلان وحيث أنه امتثالاً لما أمرت به المحكمة .

بنشاء عليه

أنا المحضر سالف الذكر إلخ .

وأعلنته بصورة من هذه الصحيفة مكلفاً إياه الحضور أمام محكمة
..... الدائرة الكائن مقرها بجهة بجلستها
العلنية التى ستعقد بمشيئة الله ابتداء من الساعة الثامنة والنصف من
صباح يوم للوافق لسماعه الحكم بالطلبات
السابق إعلانه بها بأصل الصحيفة (٢) .

ولأجل العلم .

(١) مادة ١٧٣ - لا يجوز فتح باب للمرافعة بعد تحديد جلسة النطق بالحكم إلا بقرار
تصرح به فى الجلسة ولا يكون ذلك إلا بأسباب جدية تبين فى ورقة الجلسة
وفى المحضر .

(٢) إذا كان الاعلان صادراً من المدعى عليه فيلزم ان يذكر طلباته الأخيرة التى سبق
ان أبلغها فى دفاعه قبل حجز الدعوى للحكم

صيغة رقم (٢٧٨)

إعلان بعقد صلح فى دعوى صحة ونفاذ

بيع شقة سكنية

مواد ٣١٤ و ٥٤٩ و ٥٥٢ و ٥٥٣ مدنى ومادة ٨٣ من أفعات

إنه فى يوم تُنقل الدىباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة
مدنى كلى..... بطلب صحة ونفاذ عقد بيع الشقة السكنية
المؤرخ(١)

وحيث أن كلاً من الطالب والمعلن اليه كانا قد أبرما اتفاق صلح
مؤرخ واتفقا فيه على إنهاء الخصومة والتنازل عن الدعوى
وأن يتقدم الطرفان الى المحكمة بالجلسة المحددة لطلب إقرار مضمون
هذا الصلح وإثبات فحواه والحاقه بمحضرها وجعله فى قوة السند
التنفيدى .

ولما كان المعلن اليه قد تخلف فى الجلسة المحددة فاستأجل الطالب
لإعلان المعلن اليه باتفاق الصلح وتكليفه بالمشول بالجلسة وقد
استجابت المحكمة وأمرت بتأجيل القضية لجلسة مع
التصريح للطالب بإعلان المعلن اليه بالصلح (٢) .

(١) المفروض أن المعلن اليه فى هذا الاعلان هو نفسه للدعى عليه فى دعوى صحة
ونفاذ البيع .

(٢) يتعين إثبات هذا الصلح بالشهر العقارى عملاً بنص المادة ٢٤ مكرراً المضافة
بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة
١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر التى جرى نصها على أن تحصل مؤقتاً
عند شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية أو عند شهر
طلب عارض أو طلب تدخل أو طلب إثبات اتفاق يتضمن صحة التعاقد على حق
من هذه الحقوق أمانة قضائية توردها لخرينة المحكمة المختصة على ذمة شهر
الحكم الذى صدر فى الدعوى أو الطلب مقدارها ٢٥٪ من قيمة الرسم النسبى -

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال .

وذلك لسماعه الحكم بالتصديق على عقد الصلح المورح
والموضع بصلب هذه الصحيفة والحاقه بمحضر الجلسة وأثبات محتواه
فيها وجعله فى قوة السند التنفيذى مع تمسك الطالب بسائر طلباته
الأخرى الواردة بأصل صحيفة افتتاح الدعوى .
ولأجل العلم .

- الذى يستحق على شهر الحكم طبقاً للقواعد الواردة بالمادة ٢١ من هذا
القانون وتخصم قيمة هذه الأمانة من الرسم النسبى المستحق عن ذلك الشهر .
هذا وقد أضاف القانون ٩١/٦ للشار إليه فقرة جديدة لنص المادة ٦٥ من قانون
المرافعات مؤيداً ما أنه لا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية
العقارية إلا إذا شُهرت صحيفتها وأضيفت للمادة ١٠٣ مراعاتاً لفقرة جديدة
نصها : ومع ذلك فإذا كان طلب الخصوم يتضمن إثبات اتفاقهم على صحة
التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية فلا يحكم بالحق ما اتفقوا عليه
كتابة أو شفاهة بمحضر الجلسة إلا إذا شُهر الاتفاق المكتوب أو صورة رسمية
من محضر الجلسة الذى أثبت فيه الاتفاق (الجريدة الرسمية العدد ١٠ مكرر
فى ١٢ مارس ١٩٩١) .

صيغة رقم (٢٧٩)
إعلان بإيداع الخبر تقريره فى دعوى ايجارية
مادة ١٥١ من قانون الاثبات

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام الطالب ضد المعلن اليه الدعوى رقم لسنة أمام محكمة

أو .. أقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم لسنة أمام محكمة

وقد أصدرت المحكمة حكماً تهديداً بجلسة بتعيين خبير الجدل أو .. بتعيين أحد خبراء وزارة العدل لأداء المأمورية المشار اليها فى منطوق ذلك الحكم .

وقد باشر الخبير المعين مأموريته وأودع تقريره قلم كتاب المحكمة .
وحيث أن القضية كانت مؤجلة لجلسة وبذلك الجلسة تخلف المعلن اليه عن الحضور فصرحت المحكمة للطالب بإعلان خصمه بإيداع التقرير وأجلت القضية لجلسة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر يُنقل التكليف ثم يُقال ...
وذلك للاطلاع على تقرير الخبير المودع فى الدعوى وأبداء ما يراه من ملاحظات مع تصميم الطالب على طلباته الختامية السابق ابدائها فى محاضر الجلسات نفوعاً ودفاعاً (هذا إذا كان طالب الاعلان هو المدعى عليه) .

أو .. السابق ابدائها بأصل الصحيفة (هذا إذا كان طالب الاعلان هو المدعى) .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٨٠) إعلان بحكم استجواب فى دعوى ايجارية مادة ١٠٥ و ١٠٦ من قانون الاثبات

إنه فى يوم تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنته بالآتى

أقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم لسنة
ايجارات كلى بطلب اخلاثة من الشقة رقم الكائنة بملك
المعلن اليه تأسيساً على نص المادة من القانون رقم ٤٩ لسنة
١٩٧٧ بزعم أن الطالب خالف شروط عقد الايجار .

وبعد أن تداولت القضية بالجلسات دفع الطالب بعدم قبول الدعوى
لرفعها على غير ذى صفة تأسيساً على

وحيث أنه بجلسته أمرت المحكمة باستجواب طرفى
الدعوى (الطالب والمعلن اليه) فى بعض النقاط وصولاً لوجه الحق فى
الدعوى - وقد حدث لذلك جلسة وصرحت للطالب باعلان
المعلن اليه بحكم الاستجواب الذى ينص منطوقه على

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذه
الصحيفة ... الخ

وذلك لاستجوابه هو والطالب فى النقاط التى حددتها المحكمة فى
حكمها التمهيدى مع تصميم الطالب على دفاعه ودفعه وطلباته
الأخيرة المسطرة فى محاضر الجلسات .
ولأجل العلم -

صيغة رقم (٢٨١)
تقرير فى قلم كتاب المحكمة بالادعاء بالتزوير
فى دعوى ايجارية
مادة ١/٤٩ اثبات

بتاريخ الساعة بقلم كتاب محكمة
..... لمامى أنا أمين سر الدائرة (أو رئيس
قلم الكتاب) .

حضر المدعى عليه فى الدعوى رقم لسنة
..... المتدولة أمام الدائرة بالمحكمة .

أو .. حضر الأستاذ / الحامى بصفته وكيلًا عن المدعى
عليه فى الدعوى رقم لسنة للمتدولة أمام الدائرة
..... بالمحكمة وذلك بتوكيل رسمى خاص مودع لو بتوكيل عام
رقم صادر من مأمورية الشهر العقارى بجهة
ويجيز للوكيل حق الطعن بالتزوير والادعاء به - وقرر أنه طعن
بالتزوير صلباً وتوقيعاً على عقد الايجار المفروش المودع بحافظة المدعى
تحت رقم مسلسل مستند (١) والمقدم للدائرة فى الدعوى
..... لسنة (نفس الدعوى طبعاً) والمؤجلة لجلسة
..... حيث أن هذا العقد مصطنع وبه اضافات وتحريف فى عباراته
كما أن المنقولات المرفقة به عبارة عن كشف صوري مصطنع لم يوقع
من المدعى عليه وبالتالي فهو ينكر صدور هذا العقد المفروش المزعم
ويطلب تحقيق التزوير وفقاً لاعلان الشواهد طبقاً للقانون .

وبما سبق تحرر هذا المحضر وتوقع عليه من الحاضر ومنا .

توقيع المقر (المدعى أو وكيله) توقيع أمين السر أو رئيس القلم

ملحوظة : يجب أن يعلن مدعى التزوير خصمه فى الثمانية ايام
التالية للتقرير بمذكرة يبين فيها شواهد التزوير واجراءات التحقيق
التي يطلب اثباته بها وإلا جاز الحكم بسقوط ادعائه (مادة ٤٩ اثبات) .

صيغة رقم (٢٨٢)
إعلان شواهد التزوير فى دعوى ايجارية
مادة ٢/٤٩ اثبات

إنه فى يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة

وأعلنته بالآتى

أقام المعلن اليه ضد الطالب الدعوى رقم لسنة
أمام محكمة الابتدائية طالباً فيها إخلاءه بزعم أن عقد الايجار
المحصر بينهما هو عقد ايجار لعين مفروشة وبجلسة قدم
المدعى عليه حافظة مستندات بالاطلاع عليها تبين أن المستند رقم (١)
فيها عبارة عن عقد ايجار مفروش زعم أنه موقع من الطالب كما ذكـله
بقائمة منقولات وهمية زعم أن الطالب وقع عليها .

ولما كان الطالب قد استأجر العين خالية فقد طعن بالتزوير على
العقد ومنحته المحكمة أجلاً لاتخاذ اجراءات الطعن بالتزوير حيث أقر
الطالب بذلك فى قلم كتاب المحكمة بتاريخ

ولما كان من مصلحة الطالب وعملاً بنص المادة ٢/٤٩ من قانون
الاثبات أن يعلن المعلن اليه بشواهد التزوير خلال الأيام الثمانية التالية
للتقرير بالطعن فى قلم الكتاب .

وإن كانت شواهد التزوير تتمثل فى أن عقد الايجار المفروش سند
الدعوى عقد مصطنع ولم يوقع عليه الطالب كما أنه لا يعلم شيئاً عن
كشف المنقولات المرفق بالعقد والذي يحمل توقيعاً منسوباً صدوره
للطالب على خلاف الواقع كما أن هناك عبث وكشط وتحشير فى البند
الخاص بالقيمة الايجارية وهو ما يهدر حججته كدليل ويطلب الطالب
تحقيق هذا التزوير بالمضاماة ونسب أهل الخبرة والاستكتاب وأى طريق
آخر تراه المحكمة .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف

وذلك لسماعه الحكم بقبول شواهد التزوير شكلاً وفي الموضوع
برد وبطلان العقد المشار اليه بصدر هذه الصحيفة والمؤرخ
وإهداره كدليل والحكم برفض الدعوى والزام رافعها المصروفات
ومقابل الأتعاب .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٨٣) إعلان بتوجيه يمين حاسمة فى دعوى ايجارية مادة ١٢٢ اثبات ومادة ٦ من القانون ١٣٦ / ١٩٨١

إنه فى يوم

بناء على طلب تنقل الديباجة من الصيغ السابقة .

وأعلنه بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر الطالب من المعلن اليه
الوحدة رقم الكائنة بالدور من العقار المملوك
للمعلن اليه بجهة بأجرة شهرية قدرها وعند التوقيع
على العقد دفع الطالب للمعلن اليه مبلغ أجرة سنتين مقدماً
طبقاً للمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ورفض المعلن اليه
اثبات هذا المبلغ على هامش العقد كما رفض إعطاء الطالب ايصالاً بهذا
المبلغ .

وكان قد اتفق شفاهة بين الطالب والمعلن اليه على أن يسدد الطالب
شهرياً نصف القيمة الاجارية مع استئزال النصف الآخر من مبلغ
مقدم الايجار المدفوع حتى ينتهى سدادته وظل تنفيذ هذا الاتفاق
لمدة الى أن فوجئ الطالب بالمعلن اليه يطالبه بسداد الأجرة
كاملة منكرًا المبلغ المتبقى فى ذمته من مقدم الايجار المدفوع عند تحرير
العقد والبالغ مقداره وإزاء هذا الانكار فقد أقام الطالب الدعوى
رقم لسنة مدنى كلى بطلب اثبات دين
مقدم الايجار بكافة الطرق .

وحيث أن توجيه اليمين الحاسمة هو طريق مشروع من طرق
الاثبات عملاً بالمادة ١٢٢ من قانون الاثبات حيث لم يعد أمام الطالب
ثمة محيص من الاحتكام الى ضمير المعلن اليه وقد أمرت المحكمة
بجلسة بتوجيه هذه اليمين وأقرتها بالصيغة الآتية :

« أحلف بالله العظيم أننى سددت مبلغ مقدم الايجار المدفوع من

المدعى عند تحرير العقد وقدره واللّه على ما أقول شهيد ، .

بنساء عليه

أنا المحضر سالف الذكر ينقل التكليف ثم يُقال ...

وذلك لكى يحلف اليمين الحاسمة بالصيغة الموضحة بصلب هذه
الصحيفة وفى حالة تخلفه عن الحضور أو حضوره وامتناعه عن أداء
هذه اليمين يعتبر ناكلاً ويحكم للمطالب بالطلبات الواردة بأصل
صحيفة الدعوى وهى مبلغ
ولأجل العلم .

(١) يجوز للمدعى عليه (المطلوب تحليف اليمين) أن يسريها على خصمه
(المدعى) وذلك بإعلان يوجه إليه بنفس الصيغة السابقة مع تحديد صيغة
اليمين كأن يطلب منه الحلف على أنه لم يتقاض المبلغ .

صيغة رقم (٢٨٤)

إنذار من مؤجر الى مستأجر بسداد الأجرة (إعذار)

مادة ٥٨٦ مدنى ومادة ١٨/ب من القانون ١٣٦/١٩٨١

إنه فى يوم الخ .

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار مؤرخ استأجر المعلن اليه من الطالب
الشقة رقم بالعقار رقم بشارع بجهة
..... بقصد استعمالها كسكن خاص بأجرة شهرية قدرها

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة نون مبرر وذلك منذ
تاريخ وهو ما يحق معه للطالب أن يلجأ الى القضاء المستعجل
بطلب طرده لعدم سداد الأجرة ومن ثم فإن الطالب ينذره قبل اتخاذ
الاجراءات القانونية ضده^(١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا
الانذار ونبهت عليه بأن يسدد للطالب فى موعد أقصاه خمسة عشر
يوماً من تاريخه مبلغاً وقدره قيمة الأجرة فى مواعييدها
المقررة بالعقد وهى أول كل شهر وأنذرتة فى حالة عدم السداد فى
الأجل المضروب بأن الطالب سوف يتخذ ضده كافة الاجراءات القانونية
لاخلائه من العين مع تحميله بالمصروفات والتعويضات وسائر حقوق
الطالب الأخرى من أى نوع كانت . ولأجل العلم .

(١) نصت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦/٨١ (الذى حلت محل المادة ٢١ من القانون
٧٧/٤٩) على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها
فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : (أ) ، ، (ب) إذا لم يتم الاستأجر بالوفاء بالأجرة
المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موسى عليه
مصحوب بعلم الوصول نون مطرولف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا
قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى النعوى بإداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من
مصاريف ونفقات فعلية . ولا يتخذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين
بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالاً للشرط القاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر
الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة
المستأجر . فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة للمستحق نون
مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

صيغة رقم (٢٨٥)
انذار من مستأجر بعرض أجره ومحضر ايداع
مادتان ٤٨٧ و ٤٨٨ مرافعات

إنه في يوم

بناء على طلب السيد/..... النيابة .

وأعلنته بالآتي

يستأجر الطالب من المعلن اليه الشقة رقم بالبور
..... من العقار رقم الكائن بجهة بأجرة
شهرية قدرها يضاف اليها مبلغ صيانة المصعد
ومبلغ إنارة السلم ومبلغ نفقات للمياه ومبلغ
أجرة بواب فيكون إجمالي الأجرة الشهرية بملحقاتها مبلغ
وحيث أن المعلن اليه امتنع عن استلام الأجرة من شهر
رغم عرضها عليه ودياً أكثر من مرة وهو امتناع ليس له مبرر مشروع،
ولما كان يحق للطالب عرض الأجرة عرضاً قانونياً مبرراً لذمته عن
الأشهر الثلاثة من الى (١).

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار
وعرضت عليه مبلغ أجرة الشقة سكن الطالب عن الأشهر من
..... الى عرضاً قانونياً مبرراً لذمته وصرحت له بقبض
المبلغ وفي حالة رفضه يودع خزينة محكمة لاستلامه بلا قيد
أو شرط أو اجراءات ونبهت عليه في حالة تكرار الرفض مستقبلاً بأن
الطالب سوف يقوم بخصم نفقات العرض والايداع من قيمة الأجرة
المعروضة . ولأجل العلم .

(١) يجوز العرض الحقيقي في الجلسة أمام المحكمة بدون اجراءات إذا كان من وجه
اليه العرض حاضراً - وتسلم النقود المعروضة عند رفضها لكتاب الجلسة
لايداعها خزانة المحكمة ويثبت في محضر الايداع ما اثبت في محضر الجلسة
خاصاً بالعرض ورفضه (مادة ٤٨٩ مرافعات) .

محضر ايداع

إنه فى يوم بقلم حسابات محكمة بمعرفتى أنا
..... كاتب حسابات المحكمة .

أثبت الأتى

إنه قد حضر لدى السيد / محضر محكمة
الجزئية وطلب ايداع مبلغ بعد خصم رسم الايداع والدمغات
وذلك عن ايجار شفته عن المدة من الى ولعدم وجوده أو
لرفضه الاستلام سيودع المبلغ فى خزانة المحكمة لكى يصرف اليه
بنون قيد ولا شرط ولا اجراءات .

واثباتاً لما ذكر تحرر هذا منا بذلك .

رسم الايداع

مليم جنيه

المبلغ المودع	... و ...	نسبى
مليم جنيه	... و ...	خدمات
... و و ...	اضافى
الوديعة رقم و ...	دمغة

توقيع أمين المحكمة

... و ... جملة

وخاتم المحكمة

فقط

صيغة رقم (٢٨٦) انذار رداً على انذار يحمل وقائع غير صحيحة ومفتراه

إنه فى يومبناء على طلب السيدة/ المقيمة /
ومحلها المختار : مكتب الأستاذ/ المحامى بالقاهرة .

انا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت فى تاريخه إلى
محل إقامة السيدة/ المقيمة متخاطباً مع .

وأعلنتها بالآتى

بتاريخ أرسلت المعلن إليها إلى الطالبة انذاراً على يد محضر
جاء فيه أنه بموجب عقدى بيع مؤرخين باعت الطالبة للمعلن
إليها قطعتى الأرض رقمى ١٥٢ و ١٥٣ الكائنين بمدينة الأمل بناحية
..... ضمن القطعة رقم بحوض للبحرى رقم وبالتالى
مساحتها متراً مربعاً وأن هذا البيع تم نظير مبلغ اجمالى قدره
..... جنيه وإنه بتاريخ تسلمت الطالبة من المعلن إليها (حسبما
جاء بالانذار) باقى الثمن فيما عدا مبلغ واستطردت المعلن إليها
فى انذارها تقول إنها توجهت لمكان الأرض ولم تجدوها وأنها تطلب من
الطالبة أن تسلمها مستندات الملكية وتسلمها الأرض - وهددت المعلن
إليها بأنها سوف تتخذ ضدها الاجراءات القانونية متهمه أياها ببيع
أرض غير مملوكة لها .

وحيث أن ما جاء بالانذار المشار إليه لا يقوم على أساس من
الحقيقة أو الواقع أو القانون ومن ثم فإن الطالبة ترفضه شكلاً
وموضوعاً ذلك أن المعلن إليها تعترف صراحة فى انذارها أن عقد البيع
مؤرخ وأنها سددت الثمن (الباقى منه باعترافها مبلغ) فى
..... أى بعد حوالى خمس سنوات من تاريخ تحرير عقد البيع وهو ما
يؤكد مدى الخطأ والاهمال من المعلن إليها ومدى التجنى على الحقيقة
كما أن الثابت فى عقد البيع الابتدائى المؤرخ أن المعلن إليها اقترت

فى البند السادس منه أنها عاينت الأرض المباعة المعاينة التامة النافذة للجهة وعلمت بموقعها وهو ما يكذب ادعاءها أنها لم تجد الأرض أو تعرف مكانها حيث أنها عاينتها وعلمت بمكانها ويحدوها كل ما هنالك أن المعلن إليها تحاول تغطية أهملها الجسيم وتأخيرها فى سدادها باقى الثمن وذلك بتعليق أخطائها على شناعة الآخرين .

كما لا محل لانكار المعلن إليها إنها تسلمت مستندات الملكية أنه بمجرد التوقيع على عقد البيع الابتدائى قامت الطالبة بتسليمها العقود الخاصة بهذه الأرض والتي بمقتضاها اشترتها من شركة حجاج للتجارة وتقسيم الأراضى الكائنة بشارع وقد توجهت المعلن إليها إلى هذه الشركة البائعة واطلعت على رسومات جميع القطع حيث أن الشركة باعت أكثر من مائة قطعة للمواطنين بعقود صحيحة وتاكدت المعلن إليها من وجود قطعة الأرض الخاصة بها والتي اشترتها من الطالبة بعقد البيع الابتدائى سالف الإشارة وبذلك فإن المعلن إليها تنكر هذه الحقائق أنها كانت تقيم بالكويت ولا تستطيع تبرير تقاعسها طيلة خمس سنوات عن اتخاذ اجراءات تسجيل البيع حيث لم تمنع الطالبة فى ذلك .

وحيث أنه فى هدى ما تقدم فإن ما جاء بالانذار المرسل من المعلن إليها للطالبة يكون قد تجاهل الحقيقة والواقع مما يدعو إلى الرد عليها بنات الأسلوب .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر انتقلت وأعلنت المعلن إليها بصورة من هذا الانذار ونهت عليها بأن الطالبة ترفض ما جاء به شكلاً وموضوعاً وحذرتها فى حالة الاقدام على أى عمل ينطوى على التشهير بالطالبة أو المساس بكرامتها وحقوقها فإن المعلن إليها تتحمل كافة نتائجها مدنياً وجنائياً كما أنذرتها بإنها سبق أن عاينت الأرض المبيعة وتسلمتها وتسلمت مستندات ملكيتها وهو ما يكذب كل ما جاء بانذارها جملة وتفصيلاً .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٢٨٧)

إنذار من مستأجر أرض زراعية بعرض أجرة

مادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨/٥٢ المستبدلة

بالقانون رقم ٩٦/٩٢ والمادتان ٤٨٧ و ٤٨٨ مرافعات

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بجهة

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث إقامة :

السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ/.. /..... ومسجل
بالجمعية التعاونية الزراعية بجهة تحت رقم بتاريخ
...../.. /..... استأجر الطالب من المعلن اليه ما هو (تذكر مساحة الأرض ،
وحدها) وذلك لمدة ثلاث سنوات تبدأ من الى
ونص فى العقد على أن تسدد الأجرة كل ستة أشهر (أو كل سنة) .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن استلام الأجرة فى الفترة من
..... الى بدون مسوغ قانونى رغم عرضها عليه وبنياً أكثر من مرة
مما لم يعد معه ثمة مناص أمام الطالب من اتخاذ إجراءات العرض
والايداع المقررة قانوناً .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار
وعرضت عليه مبلغ أجرة الأرض استأجر الطالب عن الفترة
من الى عرضاً قانونياً مبرئاً للذمة وصرح له
بقبض المبلغ المعروض وفى حالة رفضه يودع خزينة محكمة
لاستلامه بنون قيد ولا شرط ولا إجراءات ونبهت عليه فى حالة تكرار
الرفض مستقبلاً بأن الطالب سوف يقوم بخصم نفقات العرض
والايداع من مبلغ الأجرة المعروض . ولأجل العلم .

محضر ايداع

إنه فى يوم بقلم حسابات محكمة بمعرفتى أنا كاتب حسابات المحكمة .

أثبت الآتى

إنه وقد حضر لدى السيد / محضر محكمة الجزئية وطلب ايداع مبلغ بعد خصم رسم الايداع والدمغات (أو بدون هذا الخصم إذا كان المعارض قد سدها للمحضر) وهذا المبلغ مودع كطلب السيد / لذمة السيد / عن ايجار الأرض الزراعية الموضحة بعقد الايجار المؤرخ /.../... وذلك عن المدة من الى ولعند وجوده (أو لرفضه الاستلام) يودع المبلغ خزينة المحكمة لكى يصرف اليه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات .

واثباتاً لما ذكر تحرر هذا منا بذلك .

رسم الايداع

مليم جنيه

المبلغ المودع

... و ... نصيبى

مليم جنيه

... و ... إضافى

... و ... الوديعة رقم

... و ... خدمات

... و ... دمغات

توقيع أمين المحكمة

وخاتم المحكمة

... و ... جملة

فقط

صيغة رقم (٢٨٨)

إنذار على يد محضر من مؤجر الى
مستأجر أرض زراعية بطلب سداد الأجرة
مادة ٥٨٦/١ و٢ مدنى ومادة ٣٣ من المرسوم بقانون
رقم ٥٢/١٧٨ المستبدلة بالقانون رقم ١٩٩٢/٩٦

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحل
المختار مكتب الأستاذ /..... للامامى بجهة
أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى حيث يقيم :
السيد/..... المقيم متخاطباً مع

وأنذرت بالآتى

بمقتضى عقد ايجار أرض زراعية مؤرخ/..../... ومسجل بتاريخ
..../..../... بالجمعية الزراعية بناحية تحت رقم أجر
الطالب للمعلن اليه الأطنان الزراعية البالغ مساحتها والمحددة
بالحدود المشار اليها بالعقد لقاء الأجرة المنصوص عليها فيه ولمدة
المتفق عليها طبقاً للبند من العقد .

وحيث أن المعلن اليه امتنع عن سداد الأجرة بدون مبرر منذ
..... وهو ما يحق معه للطالب أن يذره للوفاء بها قبل الالتجاء
الى القضاء لاستئذائها جبراً .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت الى المعلن اليه وأعلنته بصورة من
هذا الانذار منهياً عليه بأن يسدد للطالب فى موعد غايته خمسة عشر
يوماً من تاريخه مبلغاً وقدره قيمة الأجرة المتأخرة مع
تحذيره فى حالة تكرار الامتناع عن السداد فى المواعيد المقررة بالعقد

وإلا فإن الطالب سوف يتخذ ضده كافة الاجراءات القانونية لاخلائه
من الأرض المؤجرة مع تحميله للمصروفات والتعويضات من أى نوع
كانت.

مع حفظ سائر حقوق الطالب من أى نوع كانت .
ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٨٩) إنذار بالرجوع عن العرض واسترداد المبلغ المودع مادة ٤٩٢ مرافعات

إنه فى يوم
بناء على طلب السيد/..... تنقل الديباجة من الصيغ السابقة.

وأعلنته بالآتى

الطالب يستأجر بملك المعلن اليه ما هو بأجرة شهرية قدرها وقد امتنع المعلن اليه عن استلام الأجرة بدون مبرر قانونى فاضطر الطالب الى اتخاذ اجراءات العرض والإيداع طبقاً للمادتين ٤٨٧ و ٤٤٨ مرافعات ونظراً لرفض المعلن اليه العرض فقد تم ايداعه بخزينة محكمة لزمة المعلن اليه لصرفه بدون قيد ولا شرط ولا اجراءات (وديعة رقم بتاريخ) .

وحيث أنه بعد ايداع هذه المبالغ حدثت اتصالات ودية بين الطالب والمعلن اليه قام الأول بتسليم الثانى الأجرة المتأخرة وحصل منه على ايصالات السداد وعلى اقرار بأنه تنازل عن الودائع والمبالغ الموجودة بخزينة المحكمة وأنه يصرح للطالب بالرجوع فى العرض واسترداد هذه المبالغ عملاً بحكم المادة ٤٩٢ مرافعات التى تنص على أنه لا يجوز للمدين أن يرجع عن عرض لم يقبله دائته وأن يسترد من خزنة المحكمة ما أودعه متى أثبت أنه أخبر دائته على يد محضر برجوعه عن العرض وكان قد مضى على اخباره بذلك ثلاثة أيام(١) .

بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا الانذار ونبهت بأن الطالب سوف يسترد المبلغ السابق عرضه بالانذار المؤرخ والمودع خزينة محكمة بتاريخ وديعة رقم ومقداره جنيتها . ولأجل العلم .

(١) لا يجوز الرجوع عن العرض ولا استرداد اللودع بعد قبول اللغتن لهذا العرض أو بعد صدور الحكم صحة العرض وصيرورته نهائياً (مادة ٤٩٣ مرافعات) .

صيغة رقم (٢٩٠)
إنذار الى مؤجرين بتحديد المالك الظاهر
والممثل القانوني للمؤجرين

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/.....المقيمومحله

المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى ب

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى حيث اقامة :

السيد/..... مستأجر الشقة رقمبشارع

..... بجهة متخاطباً مع

وأعلنته بالآتى

المعلن اليه يستأجر العين الموضح بيانها بعاليه وذلك بموجب عقد

ايجار محرر باسم مالك العقار (المؤجر) السيد/.....

وحيث أن المؤجر توفى الى رحمة الله واتفق ورثته على أن يتولى

الطالب تحصيل الأجرة واصدار الايصالات . ولما كان بعض المستأجرين

لا يزالون يرسلون الأجرة الشهرية باسم مورث الطالب لذلك فقد وجب

اخطارهم باسم وصفة الوارث الذى تصدر ايصالات الأجرة باسمه

بحيث لا يعتد بأحد سواء باعتباره للممثل للورثة وللاك العقار منذ

تاريخ هذا الاخطار ..

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصورة من هذا

الانذار للعمل بما جاء به ونفاذ مفعوله ونبهت عليه بأن ايصالات الأجرة

سوف تصدر بتوقيع الطالب باعتباره للممثل القانوني للمؤجرين وبأنه

إذا رغب المعلن اليه فى ارسال الأجرة بالطريق القانوني فعليه أن يراعى

ذلك وأن يرسلها باسم الطالب وليس باسم ورثة المرحوم كما

أنذرت المعلن اليه بأنه سوف لا يتروّب أى اثر قانونى فى حالة مخالفة

المعلن اليه لما جاء بهذا الانذار . ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٩١) إنذار بتسليم عين مؤجرة بالجدك

إنه فى يوم

بناء على طلب السيدة/..... المقيمة ومحلها
المختار مكتب الأستاذ /..... المحامى بـ

أنا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه أعلاه الى حيث اقامة :

١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

٢) السيد/ مدير مديرية تموين متخاطباً مع

وأندرتهما بالأتى

بموجب عقد إيجار بالجدك مؤرخ اجرت الطالبة الى
مورث المعلن اليه الأول (المرحوم) المخبر الكائن بجهة
..... بكامل عناصره ومقوماته ، ومدة هذه الإجارة مشاهرة تبدأ
من وتتجدد لمدة أخرى ما لم ينذر أحد الطرفين الآخر
بانتهاؤها بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل نهايتها بخمسة عشر يوماً
وقد انصبت الإجارة على العدد والمشمولات الموجودة بالمحل والمحزر بها
كشف متمم لعقد الإيجار والتى تعتبر تمت يد المستأجر على سبيل
الأمانة ، كما تحددت الأجرة الشهرية بمبلغ جنيه .

وحيث أنه لدى اصدار ايصالات الأجرة فوجئت الطالبة بان
المستأجر توفى الى رحمة الله فى وأن المعلن اليه الأول يضع
يده على العين رغم أنه لا دراية له بأعمال المخاين حالة كونه طالباً
بالجامعة ومن ثم فقد طلبت الطالبة منه بوصفه ممثلاً للورثة تسليمها
المخبر بكامل أدواته طبقاً لكشف المنقولات المرفق بالعقد إلا أنه ظل
يماطل فى التسليم ثم رفض كما رفض رد الأمانة وإعادة العين
للطالبة .

وحيث أن مورث المعلن اليه الأول والذي كان يمتن هذه المهنة وعلى أساس ذلك كان يقوم بصرف حصة تموينية من مديرية التموين التي يمثلها المعلن اليه الثاني ، والآن فإن المعلن اليه الأول لازال مستمراً في صرف هذه الحصة رغم أنه ليس لديه ترخيص بذلك فضلاً عن أنه ليس « قرناً » ولا علاقة له هو أو أخوته بهذه المهنة .

وحيث أن عقد الأيجار بالجدك لا يمتد بقوة القانون وليس للمعلن اليه الأول حق الامتداد القانوني لهذا العقد ، كما وأن المنشأة كانت فردية بما لا محل معه لانتقال حق الانتفاع بها لآخرين وبالتالي يتعين رد العين ومنقولاتها الى الطالبة المالكة لها بحيث إذا لم يمثل المعلن اليه الأول تكون يده على العين بالمنقولات يداً غاصبة لا عاصم لها من الطرد ومن هنا تنذر الطالبة قبل اتخاذ إجراءات طرده .

وحيث أن الغرض من اعلان المعلن اليه الثاني بصفته هو وقف صرف حصص التموين للمعلن اليه الأول حتى لا تستخدم المواد التموينية المدعمة في غير الأغراض المخصصة لها قانوناً سيما وأن الطالبة (في حالة عدم استجابة المعلن اليه الأول) تزمع اتخاذ إجراءات اخلاء العين وتسليمها اليها بكافة مشتعلاتها ومنقولاتها المبينة تفصيلاً بملحق العقد .

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذا الانذار ونبهت على الأول بسرعة تسليم العين الموضحة المعالم بصدر الانذار (المخبز) واعادتها ومنقولاتها الى الطالبة في ظرف مدة أقصاها أسبوعين من تاريخه وإلا فإن الطالبة سوف تضطر الى اتخاذ كافة الاجراءات القانونية والتحفظية مع حفظ حقها في اتخاذ الاجراءات الجنائية في حالة اتلاف المنقولات أو نقلها أو تبديدها كما نبهت على المعلن اليه الثاني بوقف صرف حصص النقيق والردة وغيرها من المواد التموينية التي تصرف للمخابز وذلك في ضوء الظروف والأوضاع التي ظهرت بوفاة مورث المعلن اليه الأول حسبما توضح بالانذار .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٩٢)
إنذار من مستأجر أرض زراعية بعرض
محصول فى إيجار بالمزارعة
مادة ٣٦ مكرراً (ز) فقرتان ٣ و ٤ من المرسوم
بقانون ١٧٨/١٩٥٢

إنه فى يوم

بناء على طلب السيد/..... المقيم ومحلّه

المختار مكتب الأستاذ /..... الحامى بجهة

أنا المحضر بمحكمة الجزئية

انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد/..... المقيم متخاطباً مع

(٢) السيد/رئيس الجمعية التعاونية الزراعية بجهة بصفته ويعلن بمقرها بجهة متخاطباً مع

وأعلنتهما بالآتى

بموجب عقد ايجار أرض زراعية بطريق المزارعة مؤرخ/.. /....

أجر المعلن اليه الأول للمطالب ما هو (تذكر مساحة الأرض وحدودها)

واتفق على أن يحصل المعلن اليه الأول على ثلث المحصول وبعد انتهاء

الحصاد فوجيء الطالب برفض المعلن اليه الأول استلام نصيبه فى

المحصول بحجة أنه يستحق النصف وليس الثلث وذلك رغم صراحة

عقد الإيجار ورغم أن صورة العقد مودعة لدى المعلن اليه الثانى تحت

رقم بتاريخ

وحيث أن الطالب أخطر المعلن اليه الثانى كتابة بتاريخ

بامتناع المعلن اليه الأول عن محاسبته واستلام نصيبه كبا أن المعلن

اليه الثانى أرسل للمعلن اليه الأول فى أعقاب هذا الاخطار كتاباً مسجلاً

مصحوباً بعلم الوصول باستلام نصيبه فى المحصول وهو الثلث وذلك

خلال أسبوع من تاريخ استلامه الكتاب المسجل المشار اليه إلا أنه

استمر على رفضه وهو ما يحق معه للطالب أن يسجل هذا الامتناع والتعنت من جانب المعلن اليه الأول منبهاً إياه بأنه سيجرى بيع المحصول وايداع الثمن خزينة المحكمة كما تقضى بذلك الفقرتان ٢ و ٤ من المادة ٣٦ مكرراً (ز) من المرسوم رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (١) .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن اليهما بصورة من هذا الانذار ونبهت على الأول بالتوجه الى جهة لاستلام نصيبه من محصول الأرض وأنذرت بأن المعلن اليه الثاني سيودع نصيب المعلن اليه المحصول في حالة استمرار الامتناع وأنه سيودع نصيب المعلن اليه خزينة محكمة..... الجزئية بعد خصم رسوم الايداع والمصروفات الضرورية وأن هذا العرض والايداع يعتبر مبرراً لذمة الطالب .

ولأجل العلم .

(١) تنص الفقرة الثالثة على ما يلي :

« وفي حالة الايجار بطريق المزارعة إذا امتنع المؤجر أو وكيله عن محاسبة المستأجر وتسلم نصيبه في المحصول كان للمستأجر أن يخطر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بذلك كتابة » .

وتنص الفقرة الرابعة على ما يلي :

« وعلى رئيس مجلس إدارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من أعضائه أن يبلغ شكوى المستأجر الى المؤجر أو وكيله بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك خلال أسبوع من تاريخ الاخطار فإذا لم يقم المؤجر أو وكيله بمحاسبة المستأجر وتسلم نصيبه في المحصول خلال أسبوع من تاريخ إبلاغه بشكوى المستأجر قامت الجمعية ببيع المحصول ومحاسبة المستأجر وأودعت نصيب المؤجر خزينة المحكمة الجزئية الواقع في دائرة اختصاصها الأرض المؤجرة بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية وتخطر المؤجر أو وكيله بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول . وفي جميع الأحوال يعتبر الايداع مبرراً لذمة المستأجر بمقتل ما تم ايداعه من الأجرة » .

صيغة رقم (٢٩٣) إنذار لشركة قطاع عام مالكة لعقار لاتخاذ اجراءات الصيانة الضرورية

إنه فى يوم

بناء على طلب النقابة العامة للعاملين.....ويمثلها قانوناً
السيد/ رئيس مجلس إدارتها ومقرها بشارع.....
ومحلها المختار مكتب الأستاذ/ المصامى بشارع
.....

إننا المحضر بمحكمة الجزئية
انتقلت فى تاريخه الى كل من :

(١) السيد العضو المنقذ بشركة/ مستأجر
الشقة رقم بشارع بصفته ويعلن
بمقر وظيفته بالمركز الرئيسى للشركة بشارع..... مخاطباً مع
.....

(٢) السيد /رئيس حى بصفته ويعلن بمقر وظيفته بحى
..... مخاطباً مع

(٣) السيد/ محافظ بصفته ويعلن سيادته بمقر وظيفته
بديوان المحافظة بـ مخاطباً مع

وأنذرتهم بالآتى

تستأجر الطالبة من المعلن اليه الأول بصفته الشقة بالدور الرابع
فوق الأرض بالعقار رقم بشارع قسم عابدين
والمملوك للشركة التى يمثلها المعلن اليه الأول وقد اتخذت الطالبة من
هذه الشقة مقر لأعمالها وممارسة نشاطها النقابى فيها .

وحيث أن الطالبة تؤدى التزاماتها المترتبة على عقد الايجار على
اكمل وجه فى الوقت الذى تهمل فيه الشركة المعلن اليها الاولى فى

تنفيذ التزاماتها وقد تجلّى هذا الإهمال فى عدم مواءمة صيانة العقار الأمر الى أدى الى اختلال المرافق فيه وتعطلها كانقطاع المياه وتعطل المصعد منذ أكثر من عام وعدم وجود حارس أو عمال نظافة للعقار ولقد كانت الطالبة تقوم بالإصلاحات الضرورية فى حدود ما يسمح به القانون إذ لا تستطيع الطالبة الانفاق دورياً على العقار من أموال العاملين التى تعتبر فى حكم المال العام .

وحيث أنه فى الآونة الأخيرة تبين وجود بئر مياه وثبت من تحليل هذه المياه أنها تحتوى على نسبة عالية من الكبريتات وأدت هذه البئر الى تركيز الأملاح حول الحوائط فتآكلت فضلاً عن الصدا الذى أصاب الكمرات السفلى ونظراً لخطور تدفق المياه الجوفية داخل البئر وتحت أساسات المنزل الأمر الذى يهدده بالانهيار فإن الطالبة يحق لها أن تتخذ كافة الوسائل القانونية لتأمين سلامة المبنى وسلامة الأرواح والأموال وقد أعلنت الطالبة المعلن اليه الثانى بوصفه الجهة المختصة بفحص المبنى لتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال بالترميم والصيانة لجعله صالحاً للغرض المخصص من أجله .

كما أعلنت الطالبة السيد المعلن اليه الثالث بوصفه الجهة الرئاسية العليا للمعلن اليه الثانى .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت كلاً من المعلن اليهم بصورة من هذا الإنذار وأنذرت الأول بسرعة اتخاذ إجراءات اصلاح بئر السلم فوراً والتخلص من بئر المياه الجوفية الذى يهدد العقار كما نبهت على المعلن اليه الثانى فى مواجهة السيد المعلن اليه الثالث مباشرة مسئولياته طبقاً للمادتين ٥٥ و ٥٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية وإلا فإن الطالبة سوف تلجئ الى القضاء لاتخاذ كل ما يلزم على حساب المعلن اليه الأول .

ولأجل العلم .

صيغة رقم (٢٩٤)

انذار بالغرم على صرف مبلغ محجوز عليه تحت يد بنك

إنه في يومبناء على طلب السيد/ المقيم/..... ومحل
المختار مكتب الأستاذ/ المحامي بمكتبه بشارع
أنا المحضر بمحكمة الجزئية انتقلت في تاريخه إلى كل
من السيد/ مدير البنك فرع متخاطباً مع :
السيد/ الممثل القانوني لشركة ويعلن بمقرها بجهة
متخاطباً مع :

وأعلنتهما بالآتي

حصل الطالب على حكم نهائي واجب النفاذ ضد المعلن إليه الثاني
في القضية رقم لسنة عمال جزئي القاهرة قضى بالزامه
بإداء مبلغ شهرياً اعتباراً من وقد أوقع الطالب الحجز على
مبلغ تحت يد المعلن إليه الأول ويتاريخ أقرباً في ذمته وهو
مبلغ وهو يغطي قيمة المطالبة - وحيث أن الغرض من هذا الانذار
إبلاغ المعلن إليهما بالعزم على التنفيذ .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر أعلنت كلاً من المعلن إليهما بصورة من
هذا الانذار ونبهت عليهما بعزم الطالب على التنفيذ وصرف المبلغ
المحجوز عليه وكلفت الأول بأن يؤدي للطالب مبلغ والمصاريف
طبقاً لما جاء بالحكم وبمحضر الحجز مع حفظ كافة حقوق الطالب
الأخرى .

ولأجل العلم ،

صيغة رقم (٢٩٥)
طلب قيد عقد ايجار وحدة مفروشة مقدم
الى الوحدة المحلية
مادتان ٣٩ و ٤٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩

السيد/ رئيس الوحدة المحلية بجهة

تحية طيبة.. وبعد ..

أرجو قيد عقد الايجار المرفق علماً بأن جميع بياناته صحيحة
ومطابقة للواقع وتحت مسؤوليتي وأن التأجير تم وفقاً لأحكام المادتين
٣٩ و ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧^(١) .

تحريراً فى /../

توقيع المؤجر
سواء كان مالكا أو مستأجرا
ممن يحق لهم التأجير مفروشا

بيانات الوحدة المؤجرة مفروشة

اسم المؤجر.....رقم البطاقة أو جواز السفر.....
جنسيته..... صفته (مالك أو مستأجر)
رقم الوحدة..... موقع الوحدة من العقار.....
تاريخ عقد الايجار..... مدة الايجار.....
الأجرة الشهرية..... الأساس القانوني للتأجير.....

() يعهد بذلك ذكر النص الذى يستند اليه مقدم الطلب كان يكون بسبب السفر للخارج أو يكون التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة فى مصر أو التأجير للمسائح الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة أعمال السياحة أو التأجير لنزوى المهن أو الحرف أو التأجير للطلاب أو للعمال فى مناطق تجمعاتهم أو للتأجير للعاملين فى مختلف أجهزة الدولة أو للتأجير فى المصايف والمشاتي والأحياء الصابر بتحديدها قرارات وزير الاسكان الخ .

صيغة رقم (٢٩٦)

طلب الى الوحدة المحلية لقيد اتحاد ملاك
واختيار مأمور للاتحاد

مادة ٧٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ومادة ٨٦٢ مدنى

السيد/ رئيس الوحدة المحلية (رئيس مجلس الحى) بجهة

تحية طيبة .. وبعد ..

مقدمه..... و و و..... و..... و.....

(خمسة ملاك فأكثر) والجميع مصريون ومقيمون بجهة

الموضوع

حيث أن الطالبين يمتلكون على الشيوخ وحدات المنزل رقم
..... الكائن بجهة وقد قام بقوة القانون اتحاد الملاك
المختص عليه بالمادة ٧٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وقد وقع
اختيار الجميع على السيد/ ليكون مأموراً للاتحاد

أو .. وحيث أن الطالبين لم يجمعوا على تعيين أحدهم مأموراً
للاتحاد .

لذا

نرجو قيد الاتحاد واعتماد السيد/ كممثل قانونى له .

أو .. نرجو بعد قيد الاتحاد تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى أن يتم
اختياره بعد دعوة الجمعية العمومية لملاك العقار (١) .

والسلام عليكم ورحمة الله .

ملحوظة : يوقع جميع الملاك على الطلب مادام أنهم لم يختاروا بعد
مأمور الاتحاد .

مقدمه.....

..... و.....

..... و.....

..... و.....

..... و.....

(١) راجع قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار
النظام النموذجى لاتحاد الملاك (الوقائع المصرية العدد
١٤٠ الصادر فى ١٦/٧/١٩٧٩) .

فهرس المحتويات

فهرس الجزء الثانى

الباب الثانى : الصيغ القانونية فى الدعاوى الخاصة بالشركات

- ٤١٥ . التجارية .
- ٤١٧ صيغة رقم (٩٨) : دعوى إثبات صورية شركة تجارية .
- صيغة رقم (٩٩) : دعوى بطلب إلغاء شركة لعدم استيفائها
- ٤١٩ الشكل القانونى .
- ٤٢١ صيغة رقم (١٠٠) : دعوى بطلب إثبات شركة واقع .
- صيغة رقم (١٠١) : دعوى من شريك متضامن بطلب إثبات
- ٤٢٣ حقه الانفراد بالإدارة .
- ٤٢٥ صيغة رقم (١٠٢) : دعوى عزل مدير فى شركة تضامن .
- صيغة رقم (١٠٣) : دعوى حساب من شريك فى شركة
- ٤٢٨ تضامن .
- صيغة رقم (١٠٤) : دعوى تمكين من الاطلاع على مستندات
- ٤٣٠ الشركة .
- صيغة رقم (١٠٥) : دعوى من شريك مساهم لاطلاعه على
- ٤٣٢ دفاتر الشركة .
- ٤٣٤ صيغة رقم (١٠٦) : دعوى فصل شريك من شركة تضامن .
- ٤٣٧ صيغة رقم (١٠٧) : دعوى حراسة على شركة تضامن .
- ٤٣٩ صيغة رقم (١٠٨) : دعوى تصفية شركة تجارية .
- ٤٤٢ صيغة رقم (١٠٩) : دعوى بطلب حل شركة وتصفيتها .
- ٤٤٥ صيغة رقم (١١٠) : دعوى بطلب حل شركة وتصفيتها .
- صيغة رقم (١١١) : دعوى قسمة تركة شائعة بين اعيانها
- ٤٤٧ شركة تجارية .
- صيغة رقم (١١٢) : دعوى حراسة على شركة توصية
- ٤٥٠ بسيطة .
- ٤٥٢ صيغة رقم (١١٣) : دعوى ابطال شركة أسد .

- ٤٥٤ صيغة رقم (١١٤) : دعوى حساب بين شركاء فى شركة
محاصة .
- ٤٥٦ صيغة رقم (١١٥) : طلب إلى قاضى الأمور الوقتية بتوقيع
الحجز التحفظى على نصيب شريك
متضامن .
- ٤٥٩ الباب الثالث : صيغ الدعاوى البحرية .
- ٤٦١ صيغة رقم (١١٦) : دعوى تعويض عن فسخ عقد عمل
بحرى .
- ٤٦٤ صيغة رقم (١١٧) : دعوى تعويض من ملاح فقد منه
عضو وهو فى الخدمة :
- ٤٦٦ صيغة رقم (١١٨) : اعلان مالك السفينة بمحضر الحجز .
- ٤٦٧ صيغة رقم (١١٩) : قائمة شروط بيع سفينة بالمزاد العلنى .
- ٤٧١ صيغة رقم (١٢٠) : تنبيه بالدفع قبل الحجز على السفينة .
- ٤٧٢ صيغة رقم (١٢١) : محضر توقيع الحجز على السفينة .
- ٤٧٤ صيغة رقم (١٢٢) : دعوى تعويض ضد شركة ناقلة وشركة
شاحنة .
- ٤٧٧ صيغة رقم (١٢٣) : طلب على عريضة بتوقيع الحجز
التحفظى على سفينة .
- ٤٧٩ صيغة رقم (١٢٤) : دعوى تعويض عن تصادم بحرى
(معاهدة بروكسل) .
- ٤٨٢ صيغة رقم (١٢٥) : دعوى تعويض عن غرق مركب نزهة
بخطأ سفينة حربية اجنبية .
- ٤٨٤ صيغة رقم (١٢٦) : دعوى تنفيذ عقد ايجار سفينة
والتعويض عن التأخير .
- ٤٨٧ الباب الرابع : دعاوى المنازعات الضريبية .
- ٤٨٩ صيغة رقم (١٢٧) : نموذج اللجنة الداخلية ١٨ ضرائب .
- ٤٩١ صيغة رقم (١٢٨) : تظلم من ممول بربط ضريبة .
- ٤٩٣ صيغة رقم (١٢٩) : طعن على تقرير ضريبة تركات .

صيفة رقم (١٢٠) : دعوى بطلب امدار تقرير جزافى حالة

٤٩٥ وجود دفاتر منتظمة .

صيفة رقم (١٣١) : طعن ضريبى أمام المحكمة الابتدائية .

٤٩٩ صيفة رقم (١٣٢) : تجديد طعن ضريبى من الشطب .

٥٠١ صيفة رقم (١٣٣) : طعن بالاستئناف على حكم ضريبى .

٥١١ الباب الخامس : صيغ دعوى الملكية الصناعية .

٥١٣ صيفة رقم (١٣٤) : دعوى شطب تسجيل علامة تجارية .

صيفة رقم (١٣٥) : طلب بالحجز على علامة تجارية

٥١٥ مزورة.

صيفة رقم (١٣٦) : دعوى شطب تسجيل نموذج صناعى .

٥٢٠ صيفة رقم (١٣٧) : طعن انارى بشأن براءة اختراع .

صيفة رقم (١٣٨) : طلب بالحجز التحفظى على براءة

٥٢٣ اختراع .

صيفة رقم (١٣٩) : دعوى شطب اسم تجارى من السجل

٥٢٥ التجارى .

صيفة رقم (١٤٠) : دعوى بالزام مكتب السجل التجارى

٥٢٨ باعطاء مستخرج من صفحة القيد .

صيفة رقم (١٤١) : دعوى تعويض لثبوت عدم تقليد

٥٣٠ اختراع .

٥٣٣ الباب السادس : صيغ التحكيم التجارى .

صيفة رقم (١٤٢) : دعوى بطلان حكم تحكيم لتعذر تقديم

٥٣٥ الدفاع بسبب عيوب فى الاجراءات .

صيفة رقم (١٤٣) : دعوى بطلان حكم تحكيم تجارى دولى

بسبب استبعاده تطبيق القانون الذى

٥٣٧ اتفق عليه الأطراف .

٥٣٩ صيفة رقم (١٤٤) : طلب بتنفيذ حكم تحكيم .

صيفة رقم (١٤٥) : طلب تصحيح خطأ مادى فى حكم

٥٤٠ المحكمين

- ٥٤١ صيغة رقم (١٤٦) : طلب تفسير حكم محكمين .
- الباب السابع : صيغ الدعاوى فى السمسرة والبورصات
- ٥٤٣ والوكالة بالعمولة .
- ٥٤٥ صيغة رقم (١٤٧) : دعوى من سمسار بطلب اتعابه .
- ٥٤٦ صيغة رقم (١٤٨) : طلب على عريضة بالانن ببيع أشياء
- ٥٤٧ مرهونة بالمزاد .
- ٥٤٩ صيغة رقم (١٤٩) : دعوى مسئولية ضد وكيل بالعمولة .
- ٥٥٠ صيغة رقم (١٥٠) : دعوى ضد متعهد نقل بالزامه بتسليم
- ٥٥١ بضاعة .
- ٥٥٣ الباب الثامن : صيغ دعاوى الأوراق التجارية والتجار .
- ٥٥٥ صيغة رقم (١٥١) : دعوى بطلب أداء دين ثابت بسند لأمر .
- ٥٥٦ صيغة رقم (١٥٢) : دعوى براءة ذمة من دين تجارى .
- ٥٥٨ صيغة رقم (١٥٣) : جنحة شيك بدون رصيد .
- ٥٥٩ صيغة رقم (١٥٤) : دعوى اخلاء ضد مستغل محل تجارى
- ٥٦١ لممارسة مهنة .
- ٥٦٢ صيغة رقم (١٥٥) : دعوى من ورثة تاجر ببطلان تعهد
- ٥٦٣ بالتعامل مع بيت تجارى .
- ٥٦٥ صيغة رقم (١٥٦) : دعوى تثبیت ملكية محل تجارى .
- ٥٦٦ صيغة رقم (١٥٧) : طلب على عريضة بتوقيع الحجز
- ٥٦٧ التحفظى بناء على كمبيالة .
- ٥٦٨ صيغة رقم (١٥٨) : طلب وقتى للمطالبة بقيعة كمبيالة
- ٥٦٩ ضائعة .
- ٥٧١ صيغة رقم (١٥٩) : دعوى رجوع على ضامن فى كمبيالة .
- ٥٧٢ صيغة رقم (١٦٠) : دعوى تزوير اصلية على سند لأمر .
- القسم السادس
- ٥٧٥ صيغ دعاوى الايجارات
- ٥٧٧ الباب الأول : الدعاوى الموضوعية .
- ٥٧٩ صيغة رقم (١٦١) : دعوى اخلاء لعدم سداد الأجرة .

- ٥٨١ صيغة رقم (١٦٢) : دعوى اخلاء وفسخ عقد حرر فى ظل القانون ٩٦/٤ .
- ٥٨٤ صيغة رقم (١٦٣) : دعوى اخلاء لانتهاء العقد طبقاً للقانون ٩٦/٤ .
- ٥٨٦ صيغة رقم (١٦٤) : دعوى اخلاء وحدة غير سكنية فى ظل القانون ٩٧/٦ .
- ٥٨٨ صيغة رقم (١٦٥) : دعوى اخلاء لعدم سداد الأجرة الزيادة لوحدة غير سكنية طبقاً للقانون ٩٧/٦ .
- ٥٩٠ صيغة رقم (١٦٦) : دعوى اخلاء ضد مستأجر لم يسدد أجرة المياه .
- ٥٩٢ صيغة رقم (١٦٧) : دعوى اخلاء بسبب اجراء أحداث بالعين وبناء غرفة جديدة بها بدون موافقة المالك .
- ٥٩٣ صيغة رقم (١٦٨) : دعوى اخلاء لثبوت إدارة العين للعب الميسر .
- ٥٩٥ صيغة رقم (١٦٩) : دعوى اخلاء عين لاستعمالها بطريقة ضارة بالصحة .
- ٥٩٧ صيغة رقم (١٧٠) : دعوى ضد مستأجر بطلب اخلائه للمتنازل عن الغير وبطلب طرد المتنازل له بصفة مستعجلة للفصص .
- ٥٩٩ صيغة رقم (١٧١) : دعوى اخلاء من الراسى عليه المزارع ضد مستأجرى عقار بعقود ثابتة التاريخ .
- ٦٠١ صيغة رقم (١٧٢) : دعوى بطلب تفسير حكم اخلاء .
- ٦٠٢ صيغة رقم (١٧٣) : دعوى بطلب انعدام حكم اخلاء .
- ٦٠٤ صيغة رقم (١٧٤) : طلب عارض فى دعوى اخلاء متداولة .
- ٦٠٦ صيغة رقم (١٧٥) : طعن بالاستئناف على حكم بالاخلاء .
- ٦١١ صيغة رقم (١٧٦) : صحيفة أخرى للطعن بالاستئناف .
- ٦١٥ صيغة رقم (١٧٧) : مذكرة فى استئناف جزئى عن حكم صادر فى دعوى اخلاء موضوعية .

- صيفة رقم (١٧٨) : التماس اعادة النظر فى حكم تمكين مدعين . ٦١٨
- صيفة رقم (١٧٩) : دعوى من مستفيد بحق الامتداد القانونى لعقد الايجار . ٦٢٢
- صيفة رقم (١٨٠) : دعوى إثبات علاقة ايجارية بموجب ايصال أجرة مناولة . ٦٢٤
- صيفة رقم (١٨١) : دعوى بطلب تحرير عقد ايجار ومنع التعرض . ٦٢٧
- صيفة رقم (١٨٢) : دعوى من ورثة مستأجر بطلب تحرير عقد الايجار باسمهم . ٦٣٠
- صيفة رقم (١٨٣) : دعوى إثبات حالة عين مؤجرة مفروشة . ٦٣٢
- صيفة رقم (١٨٤) : دعوى صورية عقد ايجار مفروش وتخفيض الأجرة ورد الفروق . ٦٣٥
- صيفة رقم (١٨٥) : دعوى براءة ذمة والتدخل من وعد بالايجار . ٦٣٨
- صيفة رقم (١٨٦) : دعوى صحة ونفاذ اقرار ثابت بمحرر عرفى . ٦٤٠
- صيفة رقم (١٨٧) : دعوى بطلب انقاص الأجرة بسبب نقص الانتفاع . ٦٤١
- صيفة رقم (١٨٨) : دعوى من مؤجر بالزام المستأجر باعادة الحال إلى ما كانت عليه والتعويض . ٦٤٣
- صيفة رقم (١٨٩) : دعوى بفسخ عقد الايجار لعدم صلاحية العين . ٦٤٥
- صيفة رقم (١٩٠) : دعوى بطلب الزام بازالة منشآت مخالفة . ٦٤٧
- صيفة رقم (١٩١) : دعوى فسخ ايجار بسبب ترك العين بدون استعمال . ٦٥٠

- ٦٥٦ صيغة رقم (١٩٢) : دعوى بالزام مالك العقار بإعادة بناء ما تهدم
- ٦٥٨ صيغة رقم (١٩٣) : دعوى من مالك بالوقت Time share بطلب فسخ العقد والتعويض .
- ٦٦٠ صيغة رقم (١٩٤) : دعوى تعويض عن الاخلال بعقد ايجار تمويلي .
- ٦٦٢ صيغة رقم (١٩٥) : دعوى تزوير أصلية على عقد ايجار .
- ٦٦٣ صيغة رقم (١٩٦) : دعوى من مأمور اتحاد ملاك ضد أحد الملاك .
- ٦٦٦ صيغة رقم (١٩٧) : دعوى تعويض ضد مؤجر لتعمده تعطيل المصعد .
- ٦٦٩ صيغة رقم (١٩٨) : صيغة النظام النموذجي لاتحاد ملاك العقارات .
- ٦٨١ الباب الثاني : صيغ دعاوى الايجارات الزراعية .
- ٦٨٣ صيغة رقم (١٩٩) : دعوى اخلاء أرض زراعية لتكرار التأخير في سداد الأجرة .
- ٦٨٥ صيغة رقم (٢٠٠) : دعوى اخلاء لانتهااء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .
- ٦٨٧ صيغة رقم (٢٠١) : دعوى اخلاء للاخلال بالتزام جوهري .
- ٦٨٩ صيغة رقم (٢٠٢) : دعوى بعرض مبلغ يعادل اربعين مثل الضريبة مقابل الاخلاء .
- ٦٩١ صيغة رقم (٢٠٣) : دعوى طرد مستأجر أرض زراعية أجرها من الباطن .
- ٦٩٣ صيغة رقم (٢٠٤) : دعوى اخلاء مستأجر من أرض بور .
- ٦٩٥ صيغة رقم (٢٠٥) : دعوى اخلاء مستأجر أرض زراعية تحدت فيها الأجرة بدورة زراعية .
- ٦٩٧ صيغة رقم (٢٠٦) : دعوى اخلاء لعدم سداد الأجرة .
- ٦٩٩ صيغة رقم (٢٠٧) : دعوى طرد مستأجر أرض زراعية لتأجيرها من الباطن .

- صيفة رقم (٢٠٨) : انذار من مالك أرض زراعية لسداد الأجرة. ٧٠٢
- صيفة رقم (٢٠٩) : دعوى اخلاء مستأجر أرض زراعية لتنازله عن الايجار للمغير. ٧٠٤
- صيفة رقم (٢١٠) : دعوى بطلب عودة المستأجر لأرض زراعية أخلى منها. ٧٠٦
- صيفة رقم (٢١١) : دعوى بطلب نزح الآبار والمصارف. ٧٠٨
- صيفة رقم (٢١٢) : دعوى بطلب نفقات صيانة مساقى فرعية. ٧١٠
- صيفة رقم (٢١٣) : دعوى بطلب انتهاء عقد ايجار أرض زراعية لصنوبر ترخيص بإقامة مصنع عليها. ٧١٢
- صيفة رقم (٢١٤) : اشكال فى حجز إدارى موقع من الجمعية الزراعية. ٧١٤
- صيفة رقم (٢١٥) : دعوى براءة ذمة مستأجر أرض زراعية. ٧١٦
- صيفة رقم (٢١٦) : دعوى حساب فى نطق نظام المزارعة. ٧١٧
- صيفة رقم (٢١٧) : دعوى من مالك أرض زراعية بطلب بطلان عقد الايجار. ٧١٩
- صيفة رقم (٢١٨) : دعوى إثبات علاقة ايجارية زراعية. ٧٢٢
- صيفة رقم (٢١٩) : دعوى من مستأجر بانقاص الأجرة. ٧٢٤
- صيفة رقم (٢٢٠) : دعوى فسخ ايجار أرض زراعية. ٧٢٦
- صيفة رقم (٢٢١) : دعوى بطلب فسخ عقد أرض زراعية للتعرض للخطر الجسيم. ٧٢٨
- صيفة رقم (٢٢٢) : طعن بالاستئناف على حكم فسخ عقد ايجار أرض زراعية. ٧٣٠
- صيفة رقم (٢٢٣) : التماس اعادة نظر حول حكم استئنافى بفسخ الايجار. ٧٣٣
- صيفة رقم (٢٢٤) : تظلم من قرار الهيئة العامة للإصلاح الزراعى. ٧٣٦

- صيفة رقم (٢٢٥) : استئناف من مستأجر أرض زراعية
٧٣٨ لقرار تحديد الأجرة .
- صيفة رقم (٢٢٦) : طلب تشكيل لجنة نقابية زراعية .
٧٤٠
- الباب الثالث : دعاوى الايجارات المستعجلة .
٧٤٣
- صيفة رقم (٢٢٧) : دعوى طرد لعدم سداد الأجرة .
٧٤٥
- صيفة رقم (٢٢٨) : دعوى طرد للغصب .
٧٤٧
- صيفة رقم (٢٢٩) : دعوى طرد لعدم سداد فرق الأجرة أو
٧٤٩ أجرة المياه .
- صيفة رقم (٢٣٠) : دعوى طرد بسبب عدم سداد أجرة
٧٥١ اتفاقية .
- صيفة رقم (٢٣١) : دعوى من حارس قضائي بطرد مستأجر .
٧٥٣
- صيفة رقم (٢٣٢) : دعوى طرد شخص كان يقيم على
٧٥٥ سبيل الضيافة .
- صيفة رقم (٢٣٣) : دعوى طرد عامل من مسكن الشركة
٧٥٦ بعد انتهاء عقد العمل .
- صيفة رقم (٢٣٤) : دعوى طرد بسبب الهلاك الكلى للعين .
٧٥٨
- صيفة رقم (٢٣٥) : دعوى طرد مستأجر أرض زراعية قام
٧٦٠ بتجريفها .
- صيفة رقم (٢٣٦) : دعوى طرد مستأجر لقيامه بتغيير
٧٦٢ معالم العين .
- صيفة رقم (٢٣٧) : دعوى طرد من وحدة سكنية .
٧٦٣
- صيفة رقم (٢٣٨) : دعوى بطرد مستأجر من أرض
مرخص في زراعتها زراعة واحدة في
٧٦٥ السنة .
- صيفة رقم (٢٣٩) : دعوى طرد من عين مفروشة .
٧٦٧
- صيفة رقم (٢٤٠) : دعوى تمكين مستأجر من تنفيذ قرار
٧٦٩ التنظيم .
- صيفة رقم (٢٤١) : دعوى بتمكين المؤجر من اقامة وحدات
٧٧١ سكنية بملكه

- صيفة رقم (٢٤٢) : دعوى من مؤجر بطلب توزيع اعباء الترميم والصيانة . ٧٧٢
- صيفة رقم (٢٤٣) : دعوى من مالك بطلب إثبات حالة عقار . ٧٧٥
- صيفة رقم (٢٤٤) : دعوى ضد مؤجر بطلب إثبات حالة شقة . ٧٧٧
- صيفة رقم (٢٤٥) : دعوى حراسة على مصعد منزل . ٧٧٩
- صيفة رقم (٢٤٦) : دعوى تمكين مستأجر من العودة لشغل وحدته . ٧٨١
- صيفة رقم (٢٤٧) : استئناف حكم طرد مستعجل قضي بالطرد . ٧٨٢
- صيفة رقم (٢٤٨) : استئناف حكم طرد مستعجل صادر بعدم الاختصاص . ٧٨٥
- صيفة رقم (٢٤٩) : اشكال من الغير فى حكم اخلاء عين . ٧٨٨
- صيفة رقم (٢٥٠) : اشكال من مستأجر أرض زراعية فى تنفيذ حكم بالاخلاء . ٧٩٠
- صيفة رقم (٢٥١) : اشكال من الغير فى تنفيذ حكم اخلاء من أرض زراعية . ٧٩٢
- صيفة رقم (٢٥٢) : اشكال فى بيع أدوات زراعية محجوز عليها ادارياً . ٧٩٤
- صيفة رقم (٢٥٣) : دعوى بطلب تسليم عين مؤجرة وملحقاتها . ٧٩٧
- صيفة رقم (٢٥٤) : دعوى تمكين وتسليم عين . ٧٩٩
- صيفة رقم (٢٥٥) : دعوى استرداد حيازة . ٨٠٠
- صيفة رقم (٢٥٦) : دعوى وقف أعمال جديدة . ٨٠١
- صيفة رقم (٢٥٧) : دعوى بالانن للمستأجر باعادة الحق أو للميزة . ٨٠٢
- صيفة رقم (٢٥٨) : دعوى بطلب محو تأشيرات مترتبة على دعوى ايجارية كيدية . ٨٠٥

صيفة رقم (٢٥٩) : دعوى بطلب محو تسجيل عريضة

٨٠٧ دعوى ايجارية مشهرة .

صيفة رقم (٢٦٠) : دعوى باعادة التيار الكهربائى إلى عين.

صيفة رقم (٢٦١) : دعوى بطلب ادخال الكهرباء إلى عين .

صيفة رقم (٢٦٢) : دعوى حراسة على عقار من شريك
٨١٣ على الشيوخ .

صيفة رقم (٢٦٣) : دعوى عدم اعتداد بقرار النيابة العامة
٨١٥ فى منازعة حيازة .

صيفة رقم (٢٦٤) : دعوى بفرض الحراسة على أرض
٨١٧ زراعية مرهونة رهناً حيازياً .

صيفة رقم (٢٦٥) : دعوى استكمال المستأجر الأعمال
٨١٩ الناقصة خصماً من الأجرة .

صيفة رقم (٢٦٦) : دعوى بطلب الانن للمستأجر بعمل
٨٢١ خزانات وطمبات مياه .

صيفة رقم (٢٦٧) : دعوى من مستأجر أرض زراعية
٨٢٣ بتسليم مواشى .

صيفة رقم (٢٦٨) : دعوى بطلب الانن باجراء الترميمات
٨٢٤ فى العين على حساب المؤجر .

٨٢٧ الباب الرابع : الاعلانات والطلبات والاندلرات .

صيفة رقم (٢٦٩) : اعلان بتصحيح شكل دعوى إثبات
٨٢٩ علاقة ايجارية .

صيفة رقم (٢٧٠) : اعلان بطلب تدخل هجومى فى دعوى
٨٣١ ايجارية متداولة .

صيفة رقم (٢٧١) : اعلان بانخال خصم جديد فى دعوى
٨٣٣ ايجارية .

صيفة رقم (٢٧٢) : اعلان بطلب عارض من المدعى فى
٨٣٦ دعوى اخلاء .

صيفة رقم (٢٧٣) : اعلان بطلب عارض من المدعى عليه فى
٨٣٧ دعوى اخلاء للغصب .

- ٨٣٨ صيغة رقم (٢٧٤) : اعلان بتعجيل دعوى ايجارية حكم
بشطبها .
- ٨٣٩ صيغة رقم (٢٧٥) : اعلان بتعجيل دعوى ايجارية محكوم
فيها بانقطاع سير الخصومة .
- ٨٤٠ صيغة رقم (٢٧٦) : اعلان بتعجيل دعوى ايجارية بعد
وقفها جزائياً .
- ٨٤٢ صيغة رقم (٢٧٧) : اعلان باعادة الدعوى للمرافعة فى
قضية ايجارية .
- ٨٤٣ صيغة رقم (٢٧٨) : اعلان بعقد صلح فى دعوى صحة
ونقاد بيع شقة سكنية .
- ٨٤٥ صيغة رقم (٢٧٩) : اعلان بايداع الخبير تقريره فى دعوى
ايجارية .
- ٨٤٦ صيغة رقم (٢٨٠) : اعلان بحكم استجواب فى دعوى
ايجارية .
- ٨٤٧ صيغة رقم (٢٨١) : تقرير بالادعاء بالتزوير فى دعوى
ايجارية .
- ٨٤٨ صيغة رقم (٢٨٢) : اعلان شواهد التزوير فى دعوى
ايجارية .
- ٨٥٠ صيغة رقم (٢٨٣) : اعلان بتوجيه يمين حاسمة فى دعوى
ايجارية .
- ٨٥٢ صيغة رقم (٢٨٤) : انذار من مؤجر بسداد اجرة (إعذار) .
- ٨٥٣ صيغة رقم (٢٨٥) : انذار عرض اجرة ومحضر ايداع .
- ٨٥٥ صيغة رقم (٢٨٦) : انذار رداً على انذار يحمل وقائع غير
صحيحة ومفتراة .
- ٨٥٧ صيغة رقم (٢٨٧) : انذار من مستأجر أرض زراعية إلى
مؤجر بعرض اجرة .
- ٨٥٩ صيغة رقم (٢٨٨) : انذار من مؤجر إلى مستأجر أرض
زراعية بطلب سداد الأجرة .

- ٨٦١ صيغة رقم (٢٨٩) : انذار بالرجوع عن العرض واسترداد المبلغ المودع .
- ٨٦٢ صيغة رقم (٢٩٠) : انذار إلى مؤجرين بتحديد المالك الظاهر .
- ٨٦٣ صيغة رقم (٢٩١) : انذار بتسليم عين مؤجرة بالجدك .
- ٨٦٥ صيغة رقم (٢٩٢) : انذار من مستأجر أرض زراعية بعرض محصول مزارعة .
- ٨٦٧ صيغة رقم (٢٩٣) : انذار لشركة قطاع أعمال عام لاتخاذ اجراءات الصيانة الضرورية .
- ٨٦٩ صيغة رقم (٢٩٤) : انذار بالغرم على صيرف مبلغ محجوز عليه تحت يد بنك .
- ٨٧٠ صيغة رقم (٢٩٥) : طلب قيد عقد ايجار وحدة مفروشة مقدم للوحدة المحلية .
- ٨٧١ صيغة رقم (٢٩٦) : طلب إلى الوحدة المحلية لقيد اتحاد ملاك واختيار مأمور للاتحاد .

此字係由「𠂔」與「𠂔」組成，其結構為左右結構。左側為「𠂔」，右側為「𠂔」。此字在《說文解字》中被解釋為「𠂔」之聲，其義為「𠂔」之聲。此字在《說文解字》中被解釋為「𠂔」之聲，其義為「𠂔」之聲。此字在《說文解字》中被解釋為「𠂔」之聲，其義為「𠂔」之聲。





Bibliotheca Alexandrina



0548671